

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine

Plan d'Occupation des Sols

Approuvé par DCM du 20 avril 2000

. 1ère modification le 06 décembre 2004
. 1ère révision simplifiée le 6 décembre 2004
. 2ème révision simplifiée le 18 décembre 2006
. 3ème révision simplifiée le 11 février 2008
. 2ème modification le 11 février 2008

3ème Modification du POS approuvée par DCC du 7/11/2013

1 - Rapport de présentation

- **Notice explicative**

COMMUNE DE BRAX

aua/Toulouse aire urbaine

toulouse métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

COMMUNE DE BRAX

3ème Modification du P.O.S.

Prescrite par arrêté de la CU Toulouse Métropole du 6 mai 2013

Soumise à enquête publique du 12 juin au 12 juillet 2013
par arrêté de mise à enquête de la CU Toulouse Métropole du 24 mai 2013

Notice explicative

Sommaire

1. INTRODUCTION 3

2. OBJECTIFS DE LA 3ème MODIFICATION 5

2.1. Permettre l'agrandissement de la Maison d'accueil spécialisée de l'ASEI au Château de Brax 5

2.1.1. Le projet et sa justification 5
2.1.2. Exposé des modifications 10

2.2. Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone de Laspiacères 13

2.2.1. Justifications 13
2.2.2. Exposé des modifications 17

2.3. Inciter à la construction de logements sociaux en réactualisant les outils réglementaires du POS 21

2.3.1. Justification 21
2.3.2. Exposé des modifications 22

2.4. Actualiser certaines dispositions du POS conformément aux évolutions de la législation et/ou du contexte territorial 26

2.4.1. Intégration de la zone UB à la zone UBd de la « Plaine du Moulin » 26
2.4.2. Clarification et simplification de l'article UB11 27
2.4.3. Évolution des articles 3 des zones UA, UB, UE, 1NA et NB 29
2.4.4. Évolution de l'article 13 des zones UA, UB, 1NA et NB 34
2.4.5. Mise à jour de la réglementation des équipements et ouvrages publics conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme 35
2.4.6. Référence à la surface de plancher dans les zones UB et 1 NA 45

2.5. Évolutions des articles 7 des zones UA, UB, 1NA et NB 46

2.5.1. Précisions à l'implantation des annexes à l'habitat par rapport aux limites séparatives.....47

2.5.2. Condition d'implantation des annexes à l'habitat de la zone UA par rapport aux ruisseaux et fossés. 49

2.6 Mise à jour des emplacements réservés (ER) 50

2.6.1. Correction d'erreurs matérielles et mise à jour des emprises.....50

2.6.2. Mise à jour de la liste des emplacements réservés.....54

2.7. Corrections d'erreurs matérielles 56

2.7.1. Précision d'un prospect minimum à l'article UB6 56

2.7.2. Corrections des limites de la zone UB/NC de Bordeneuve 56

2.8. Synthèse des modifications..... 58

2.8.1. Rapport de présentation 58

2.8.2. Règlement écrit 58

2.8.3. Tableau d'évolution des superficies de zones 59

2.8.4. Règlement graphique 60

2.8.5. Liste des ER.....61

3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU POS SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE RÉSEAU NATURA 2000 62

3.1. Rappel de l'état initial de l'environnement..... 62

3.2. Incidences du projet sur l'environnement 63

3.3. Incidence du projet sur le réseau Natura 2000..... 65

4. PROCEDURE DE LA 3ème MODIFICATION DU POS..... 67

4.1. Enquête publique..... 67

4.2. Notification du dossier aux personnes publiques associées 67

5. PLANNING DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU POS..... 68

La Communauté Urbaine de Toulouse Métropole, conformément aux dispositions de l'article L. 123-13-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, lance le projet de 3ème modification du Plan d'Occupation des Sols de Toulouse Métropole, Commune de Brax.

1. INTRODUCTION

Par délibération du Conseil Municipal du 20 avril 2000, la Commune de Brax a approuvé son Plan d'Occupation des Sols (POS). Deux modifications du POS ont été approuvées le 6 décembre 2004 et le 11 février 2008. Trois révisions simplifiées ont été mises en œuvre et approuvées les 6 décembre 2004, 18 décembre 2006 et 11 février 2008. La dernière mise à jour du POS a eu lieu le 13 janvier 2010.

Cette modification porte sur des évolutions du POS qui ont pour objectifs :

- De permettre la mise en œuvre du projet d'extension de la Maison d'accueil spécialisée de l'ASEI située dans le domaine du Château de Brax ;

- De permettre la réalisation d'un lotissement d'habitation en ouvrant à l'urbanisation une partie de la zone 2NA de Laspiacères ;

- D'inciter à la construction de logements sociaux en réactualisant les outils réglementaires du POS ;

- D'actualiser certaines dispositions du POS réglementaires conformément aux évolutions de la législation et/ou du contexte communal et intercommunal :
  - Intégration de la zone UB à la zone UBd de la « Plaine du Moulin »
  - Clarification et simplification de l'article UB11
  - Évolution des articles 3 des zones UA, UB, UE, 1NA et NB
  - Évolution de l'article 13 des zones UA, UB, 1NA et NB
  - Mise à jour de la réglementation des équipements et ouvrages publics conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme
  - Référence à la surface de plancher dans les zones UB et 1 NA

- Mettre à jour la liste des emplacements réservés :
  - en rectifiant des distorsions apparues dans la représentation graphique de certains ER suite à la numérisation du plan de zonage,
  - en identifiant la Communauté Urbaine de Toulouse Métropole (avec ses nouvelles compétences) comme bénéficiaire de certains emplacements destinés jusqu'ici à la commune de Brax,
  - en supprimant, modifiant ou créant de nouveaux emplacements réservés afin d'adapter les emprises aux projets communaux ou intercommunaux.

- ➲ Corriger des erreurs matérielles :
  - Préciser un prospect à l'article UB6,
  - Corrections des limites de la zone UB/NC

La présente procédure propose des modifications de portée limitée compatibles avec l'économie générale du document. Elle a été initiée par le Président de la Communauté urbaine de Toulouse Métropole par arrêté en date du 6 mai 2013 et s'inscrit dans les objectifs de l'article L.123-13-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La présente modification est soumise à enquête publique par l'arrêté de Toulouse Métropole du 24 mai 2013. L'enquête publique a lieu du 12 juin au 12 juillet 2013.

2. OBJECTIFS DE LA 3ème MODIFICATION

2.1. Permettre l'agrandissement de la Maison d'accueil spécialisée de l'ASEI au Château de Brax

L'Association pour la sauvegarde des enfants invalides (A.S.E.I.) est implantée dans le Château de Brax depuis janvier 1965. La maison d'accueil spécialisée actuelle a été ouverte en octobre 2001 suite à une restructuration des différents centres. Elle accueille une trentaine de résidents présentant une situation complexe de handicap autour d'un projet de vie et de soin adapté aux besoins des individus.

L'ASEI souhaite procéder à l'extension de sa structure d'accueil en créant un nouveau bâtiment, à proximité du Château, sur l'emplacement actuel des terrains de tennis.

Or les règles d'urbanisme qui s'appliquent actuellement au Château et à ses abords, situés dans un secteur naturel spécifique NDb du Plan d'occupation des sols (POS) ne permettent pas à l'association de réaliser son projet d'extension. En effet, le règlement écrit du secteur NDb autorise uniquement :

- l'aménagement et la surélévation des bâtiments existants, l'extension des constructions dans la continuité des bâtiments existants, limitée au total à 200 m² d'emprise au sol pour l'ensemble de la zone ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public.

L'objectif de la modification est d'ajuster le règlement écrit du secteur NDb pour y autoriser les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif tout en limitant la surface de plancher autorisée à 3000 m². L'ASEI a été reconnue d'utilité publique par décret du 26 octobre 1959. C'est pourquoi, ce projet peut être considéré comme une construction nécessaire au service public ou d'intérêt collectif (SPIC).

L'augmentation de la constructibilité du secteur se justifie au regard de l'intérêt collectif du projet porté par l'ASEI qui respecte l'économie générale du POS et les orientations d'aménagement fixées par le SCOT, de son faible impact sur l'environnement et de sa compatibilité avec la protection des monuments historiques et la vocation naturelle de la zone.

2.1.1. Le projet et sa justification

1° <u>Un équipement d'intérêt collectif</u>

L'ASEI accueille actuellement une trentaine d'adultes en situation de handicap. Les résidents sont atteints de déficience auditive, de degré variable, avec des troubles psycho-affectifs graves (autisme, psychose déficitaire, handicap sensoriel…). La mission de l'ASEI est d'offrir à ces personnes un accompagnement au soin et un accompagnement éducatif : hébergement, accompagnement dans les différents temps de vie quotidienne, participation à la vie sociale et relationnelle.

L'ASEI a obtenu un agrément de l'Agence régionale de Santé de Midi-Pyrénées pour augmenter la capacité totale de l'établissement à 48 places, soit 16 places supplémentaires. Dans ce cadre, l'association souhaite reconstruire intégralement l'internat en lui ajoutant un lieu de restauration afin de mieux répondre aux besoins des personnes accueillies. En effet, l'internat actuel, situé sur plusieurs étages dans un pavillon du Château, est peu adapté aux besoins des résidents. L'ASEI souhaite ensuite reconvertir l'internat actuel en salles d'activités.

Le projet d'extension de l'ASEI prendra la forme d'une nouvelle construction d'environ 3000 m² de surface de plancher localisée à l'emplacement de l'actuel parking. La conception du bâtiment est actuellement à l'étude et devrait voir le jour dans les années à venir.



Localisation envisagée de la nouvelle construction

La création d'un nouveau bâtiment devrait permettre :

- de répondre à des besoins importants (grande liste d'attente) ;
- d'assurer la pérennité de l'établissement en faisant baisser le prix de journée ;
- aux résidents d'avoir des chambres individuelles (actuellement par 2 ou 3) et d'accéder à une plus grande intimité ;
- de créer des salles d'activités manquantes (kiné, jeux et mouvements,...) pour répondre aux besoins des personnes accueillies ;
- de maintenir le lien avec les familles vieillissantes ne pouvant plus accueillir chez eux les enfants le week-end en créant un lieu d'accueil (studios) ;
- prévoir la fin de vie de résidants ;
- de créer un lieu de restauration en petites unités ou pour des groupes plus ou moins importants.

2° <u>Une modification qui ne remet pas en cause l'économie générale du POS et aura une faible incidence sur l'environnement</u>

Le château de Brax et ses abords, qui sont concernés par la modification, sont inscrits dans la zone NDb du POS. Ce zonage a pour vocation de protéger les espaces naturels. Néanmoins, il tient compte de l'implantation du Château et des activités de l'ASEI en autorisant l'aménagement, la surélévation et l'extension limitée des constructions existantes dans ce sous-secteur.

Le projet de modification n'implique pas de changement des limites de zonage mais une modification du règlement écrit applicable dans le secteur NDb afin de faire évoluer les droits à construire déjà accordés aux bâtiments existants.

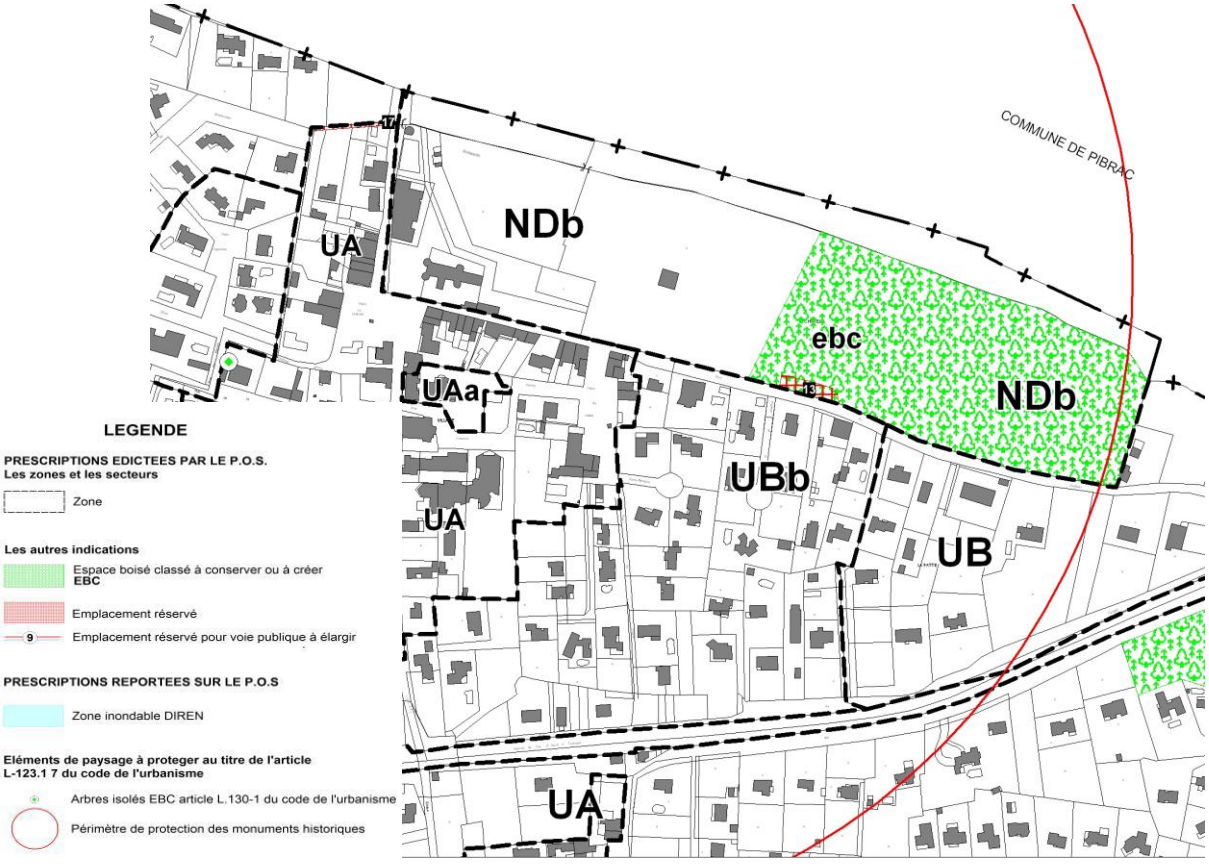
Une partie des boisements présents sur le site (à l'est de la parcelle) est inscrite en Espace Boisé Classé au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement n'est pas remis en question par la modification. Il n'est pas prévu de réduction d'EBC.

De plus, le report du projet de création d'un nouveau bâtiment sur le plan de zonage et la photo aérienne (ci-dessus) montre sa faible incidence sur les plantations et boisements existants. Quelques arbres isolés devront être abattus. Ils ont fait l'objet d'un travail de repérage préalable en collaboration avec l'ONF.

En outre, le château de Brax fait l'objet d'une inscription au titre des Monuments Historiques qui génère un périmètre de protection de 500m de rayon. Dans ce cadre, l'avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) est requis pour toute construction, restauration, destruction située dans le champ de visibilité du monument. Le Parc et le château bénéficient également d'une protection en tant que site paysager inscrit (voir liste des servitudes d'utilité publique du POS). Aucune modification de l'état ou de l'aspect des lieux et aucuns travaux ne peuvent être entrepris sans déclaration préalable auprès de l'Architecte des Bâtiments de France quatre mois à l'avance.

Aussi, le projet de nouvelle construction a été préalablement exposé à l'ABF qui a émis un accord de principe.

La mise en œuvre du projet d'extension de la structure d'accueil nécessite la réalisation d'une nouvelle construction. C'est pourquoi, il est proposé d'opérer une adaptation limitée des documents d'urbanisme qui consistera à autoriser les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans le secteur du Château (NDb) et à en réglementer l'étendue, le gabarit et l'implantation afin d'assurer la bonne insertion de ce type de bâtiment dans l'environnement.



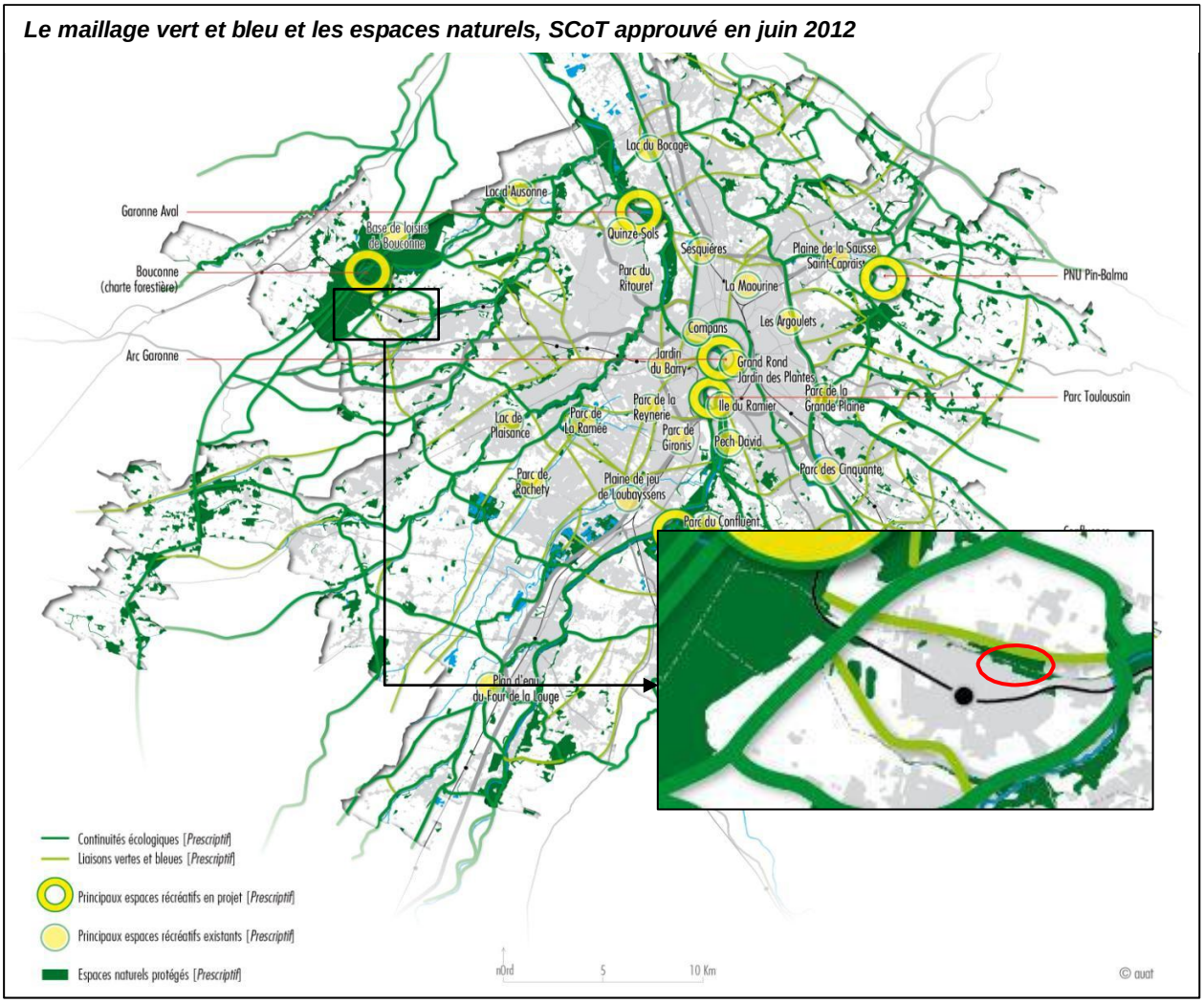
Extrait du plan de zonage opposable, POS mis à jour le 13 janvier 2010

3° Un projet de modification compatible avec le SCoT approuvé en juin 2012

Le projet se situe dans la parcelle du château de Brax entre le centre historique et la limite communale nord avec Pibrac. Ce site présente une sensibilité particulière en raison de sa localisation et de la qualité patrimoniale et naturelle de l'environnement.

Les parties est et nord du site sont repérées au SCoT comme un espace naturel protégé où toute urbanisation est interdite à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, à l'aménagement des espaces récréatifs. Le reste de la parcelle est reconnu comme un espace urbanisé en continuité avec le centre-bourg (en gris sur la carte ci-dessous).

Le maillage vert et bleu et les espaces naturels, SCoT approuvé en juin 2012



Aucun corridor écologique n'est repéré à proximité du château de Brax dans le SCoT approuvé.

Cependant, il existe une liaison verte et bleue, bordant la limite nord de la commune de Brax et concernant la parcelle du Château. Cette liaison verte et bleu correspond à la présence du ruisseau de la Chauge et à ses boisements. Cette prescription implique que :

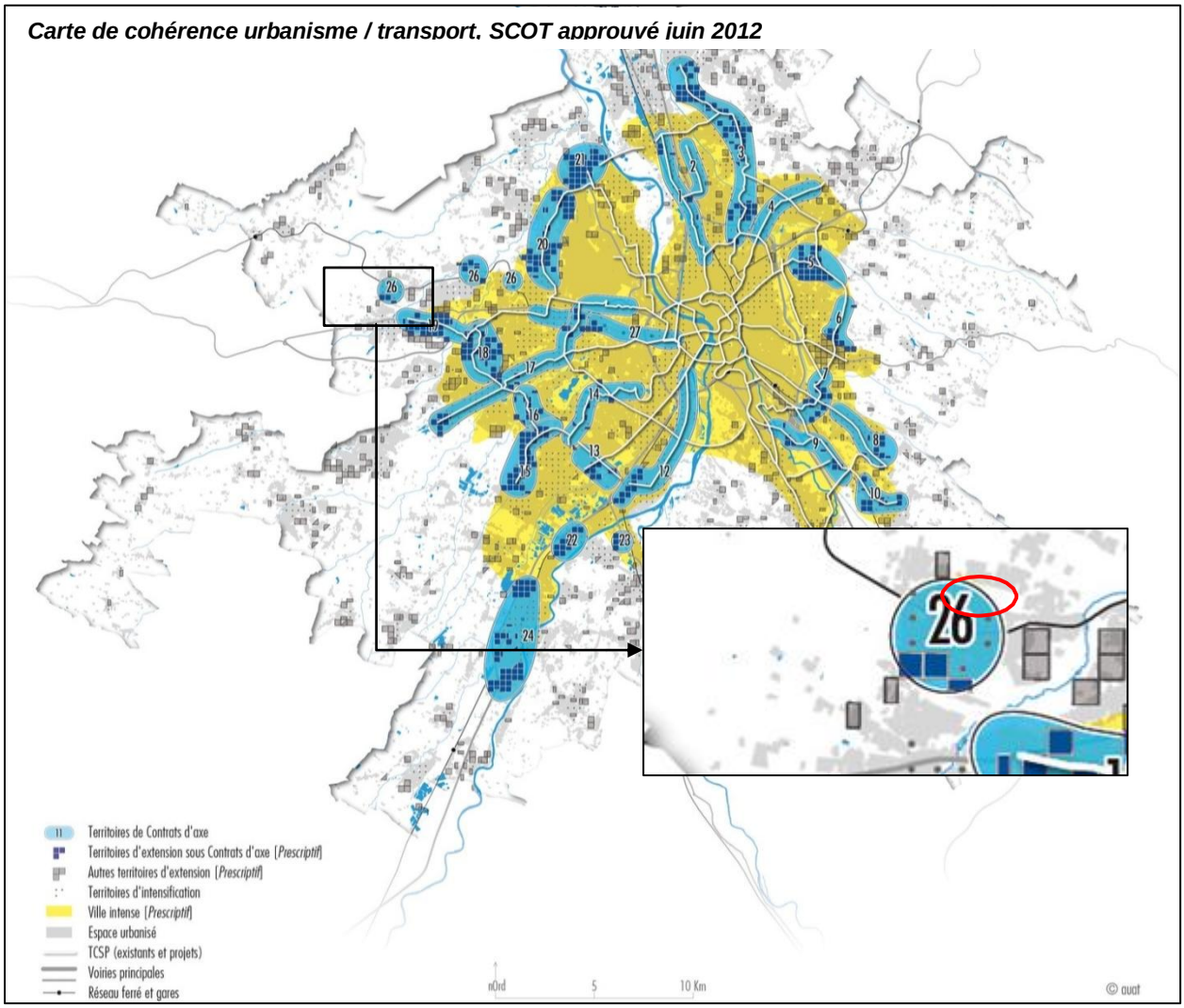
- La continuité du maillage vert et bleu soit assurée sur l'ensemble du territoire, ainsi que son accessibilité facilitée pour l'ensemble de la population
- Aucune interruption par une opération d'urbanisme ou d'aménagement n'est autorisée sans rétablissement de la continuité écologique

- Des passages sont préservés entre les fronts d'urbanisation, afin de permettre la continuité du maillage vert et bleu et d'assurer la multifonctionnalité
- Les documents d'urbanisme traduisent les prescriptions relatives aux continuités, et précisent les prolongements et ramifications des liaisons vertes de niveau communal.

Le projet de l'ASEI ne remet pas en cause la continuité écologique ni l'espace naturel protégé car le nouveau bâtiment construit sera situé le long de la Rue du Château, à l'emplacement actuel des terrains de tennis et des places de stationnement. Les boisements situés à l'Est et au Nord du Château seront préservés.

Par ailleurs, le centre-bourg de la commune de Brax est identifié au SCOT comme une des polarités secondaires de la Ville intense, situées le long des axes forts de transport en commun (ici, desserte ferrée de banlieue) et qui disposent d'un bon niveau d'équipement. La partie urbanisée du site du Château, qui correspond aux installations de l'ASEI, participe à cette dynamique et est concernée par le contrat de gare n°26 du SCOT intitulé « Cadencement au ¼ d'heure au lycée international, Pibrac et Brax ».

Carte de cohérence urbanisme / transport, SCOT approuvé juin 2012



Les territoires de contrats d'axe ont été identifiés dans le SCOT pour coordonner le phasage de l'urbanisation et des transports publics. Ainsi l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires (pixels) est conditionnée à la planification et la signature d'un contrat d'axe. Dans les espaces déjà urbanisés, comme c'est le cas des installations de l'ASEI, le renouvellement urbain ou l'intensification peuvent être engagés sans délai dans un objectif de densité compatible avec les orientations du SCOT. Il n'est donc pas nécessaire de contractualiser un contrat d'axe.

2.1.2. Exposé des modifications

Seul le règlement écrit sera modifié ; les limites de zone restent inchangées.

Afin de permettre aux installations de l'ASEI d'évoluer conformément aux besoins de la structure tout en préservant le patrimoine historique et naturel du Château et de son parc, il est proposé de modifier le règlement du secteur de zone NDb sur les points suivants :

Article 1 Occupation et utilisation du sol admises

Les aménagements précédemment autorisés pour des bâtiments existants sont supprimés et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont désormais autorisées. Cette modification permettra la réalisation de nouvelles constructions ainsi que les travaux sur les constructions existantes dans la limite des droits à construire fixés en accord avec l'ABF à 3 000m² pour l'ensemble de la zone. Cette mesure ainsi que la compatibilité des constructions avec la vocation naturelle de la zone doivent permettre d'encadrer le développement des activités de l'ASEI.

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
et Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Aucune règle d'implantation n'est prévue dans le règlement de la zone NDb dans la mesure où seul l'aménagement des constructions existantes était autorisé. Il convient donc d'appliquer aux constructions autorisées pour les services publics et d'intérêt général une implantation en retrait de 3 m minimum par rapport à la voie publique et de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Article 10 Hauteur des constructions

Aucune règle d'implantation ni de hauteur n'est prévue dans le règlement de la zone NDb dans la mesure où seul l'aménagement des constructions existantes était autorisé. Il convient donc de réglementer la hauteur des bâtiments à 10 m maximum sous la sablière.

Article 11 Aspect extérieur

Il est apparu opportun de rappeler que les demandes au titre du droit des sols situées dans le périmètre de protection des monuments historiques, généré par le Château de Brax qui abrite les locaux de l'ASEI, seront soumises pour avis à l'architecte des Bâtiments de France.

Article 12 Stationnement des véhicules

Le projet sera implanté sur le stationnement existant. Pour éviter que le stationnement des véhicules ne se reporte sur les voies publiques mais en tenant également compte de contrainte de préservation du caractère naturel du site, il est proposé de réglementer le stationnement en imposant 1 place pour 150m² de surface de plancher pour les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif. Des emplacements pour le stationnement de deux-roues devront être prévus.

Modifications des articles 1, 6, 7, 10, 11 et 12 du règlement de la zone NDb (ajout en rouge ; suppression en ~~rouge barré~~)

Extrait du règlement – Zone ND

ARTICLE ND 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

(…)

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

(…)

En NDb :

~~* L'aménagement et la surélévation des bâtiments existants, l'extension des constructions dans la continuité des bâtiments existants, limitée au total à 200 m² d'emprise au sol pour l'ensemble de la zone.~~

* Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite de 3000 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la zone et à condition d'être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone.

* Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

* Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE ND 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – En bordure de la R.D. 37, toute construction doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- 15 mètres de l'axe et 6 mètres de la limite d'emprise.

(…)

5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques

ARTICLE ND 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à ta moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit au moins à 1 mètre de cette limite.

ARTICLE ND 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

~~Néant~~ Non réglementé pour les secteurs NDa, NDc et NDs.

Dans le secteur NDb, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourront pas dépasser une hauteur de 10 mètres sous sablière.

ARTICLE ND 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à édifier ou à restaurer ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site ou aux paysages naturels.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes seront autorisées après consultation et avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE ND 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé une place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher.

Des emplacements réservés couverts pour les deux roues doivent être prévus. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier.

2.2. Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone de Laspiacères

La commune de Brax souhaite ouvrir à l'urbanisation un ensemble de parcelles représentant environ 16 800 m², dans la continuité de l'urbanisation existante rue de Laspiacères. Il s'agit de permettre la réalisation d'une opération d'ensemble, sous forme de lotissement, destinée à accueillir de l'habitat.

Ces terrains sont actuellement en zone 2NA du POS qui conditionne l'urbanisation du secteur au raccordement des terrains au réseau d'assainissement collectif et à la réalisation d'une modification des documents d'urbanisme.



La présente procédure a pour objectif de permettre une urbanisation limitée du secteur en faisant évoluer une partie du zonage existant et fermé à l'urbanisation vers un zonage 1NAa autorisant les constructions sous forme d'opération d'ensemble. L'élaboration d'un schéma d'aménagement permettra de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone 2NA et notamment de préserver les possibilités de maillage.

2.2.1. Justifications

2.2.1.a - Desserte et raccordement au réseau d'assainissement

Le secteur 2NA est desservi par le chemin de Cabanot, artère structurante réalisée depuis une vingtaine d'année. Compte tenu de la taille de l'opération, le raccordement au réseau de collecte des eaux usées s'effectuera par la place Terras (située à 70m). Afin de tenir compte des problèmes d'inondation de la Chauge à l'aval, le raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales sera autorisé avec un faible débit de fuite. La gestion des eaux pluviales à la parcelle et l'infiltration devront être privilégiées.

Concernant l'alimentation en eau potable, le secteur connait actuellement des conditions de desserte insatisfaisantes. En effet, une insuffisance de débit/pression a pu être constatée ainsi que la sécurité incendie non assurée.

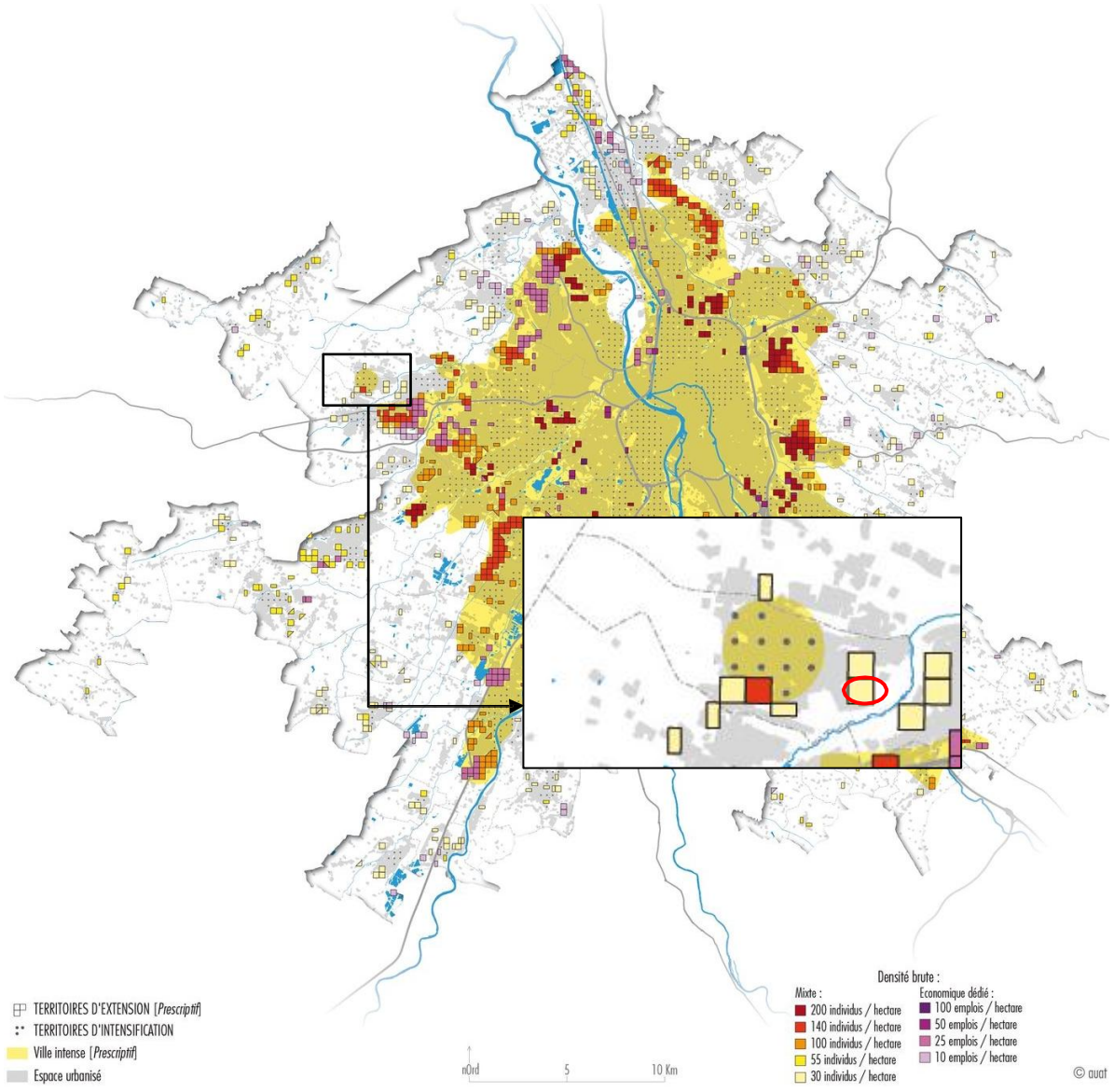
Néanmoins, l'opération est raccordable au réseau d'eau potable à partir de la rue Laspiacères (voire par la place du Terras). Préalablement, le domaine Eau Potable de Toulouse Métropole renforcera le réseau AEP pour garantir la desserte en eau potable et incendie dans de bonnes conditions sur l'ensemble du secteur. Les travaux programmés consisteront à :

- renforcer en DN150 du réseau existant sur un tronçon de la rue de Laspiacères,
- étendre en DN100 via le chemin de Laspiacères jusqu'au début du lotissement
- remplacer et reprendre le branchement du Poteau incendie DN75 (PI 1) sous-dimensionné (intersection ch. du Cabanot / rue de Laspiacères)

2.2.1.b - Compatibilité avec le SCoT

La zone à ouvrir à l'urbanisation se situe dans le territoire de développement mesuré du SCOT approuvé en juin dernier. Dans ce cadre, les capacités foncières en extension ne pourront être consommées qu'à hauteur de 50% avant 2020 et 50% après 2020.

Le secteur de Laspiacères à ouvrir à l'urbanisation est repéré comme une zone d'extension urbaine par un pixel mixte qui fixe un potentiel d'urbanisation à vocation économique et d'habitat d'une trentaine d'individus à l'hectare, soit 10 logements/ha. Compte tenu de la faiblesse de la densité recommandée, le nombre d'emploi à l'hectare n'est pas précisé.



Aussi, l'ouverture à l'urbanisation d'une portion de 1,7 hectares de la zone 2NA est compatible avec les prescriptions du SCOT qui s'imposent au POS en tant que document de rang supérieur et permettra la réalisation d'une vingtaine de logements.

2.2.1.c - Compatibilité avec le PLH

La commune de Brax est incluse dans le périmètre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté Urbaine de Toulouse Métropole. Le PLH, approuvé le 17 mars 2011 (et modifié le 29 mars 2012), est un outil de programmation d'une durée au moins égale à 5 ans qui permet d'articuler les politiques d'aménagement urbain à l'échelle de l'agglomération et d'aborder les problèmes d'habitat et de logement afin de garantir la mixité urbaine et la satisfaction des besoins en logements sociaux.

Commune parmi les moins peuplées de la communauté urbaine, Brax connait une évolution de population positive essentiellement grâce à son solde migratoire. La commune se caractérise également par une taille des ménages supérieure à la moyenne de Toulouse Métropole en raison du poids des ménages familiaux. L'accueil de ces familles représente un enjeu pour le territoire.

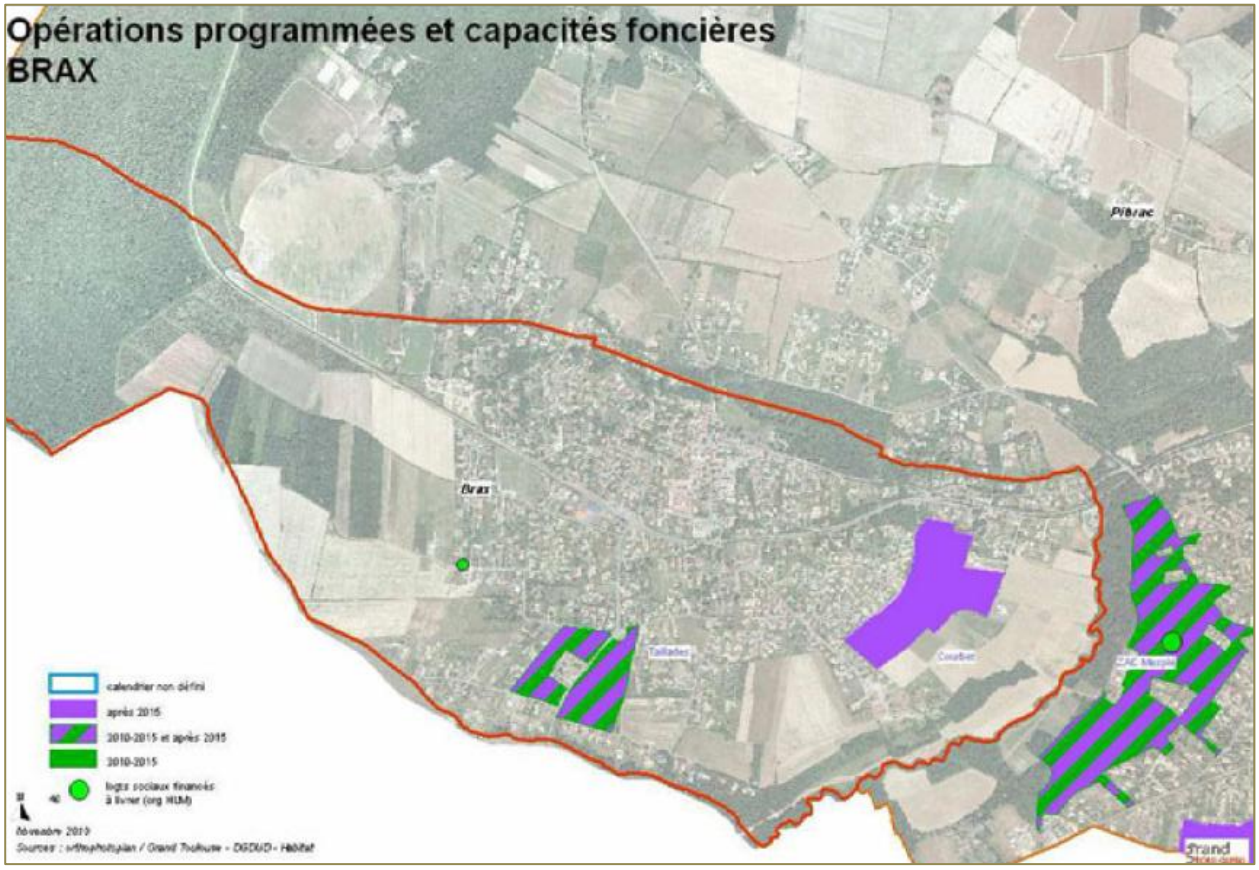
Le diagnostic du PLH montre que le parc de logements de Brax se caractérise par un poids de propriétaires occupants largement dominant qui s'explique par des projets de construction principalement en accession privée. Brax n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. Néanmoins, le parc social représente 9,2% du parc total et la commune s'est engagée à tendre vers les 10% pour anticiper les obligations de la loi.

Dans ce cadre, le programme d'action territorialisé (2010-2015) du PLH fixe les objectifs suivants sur la commune de Brax :



La zone 2NA de Laspiacères est identifiée dans le PLH comme un secteur de foncier disponible pour des opérations de logement au-delà 2015 (voir extrait du PLH, page suivante). La présente modification constitue un préalable à l'urbanisation du secteur et permettra de réaliser les objectifs du PLH.

Dans ce contexte, l'ouverture à l'urbanisation de plus d'un hectare pour la réalisation d'une vingtaine de logements reste cohérente avec les besoins d'accueil de la population et avec les objectifs de développement mesuré du SCOT. De plus, la refonte des outils de production du logement social proposée plus loin dans cette procédure de modification permettra d'introduire une diversification de la construction dans le sens de la mixité sociale.

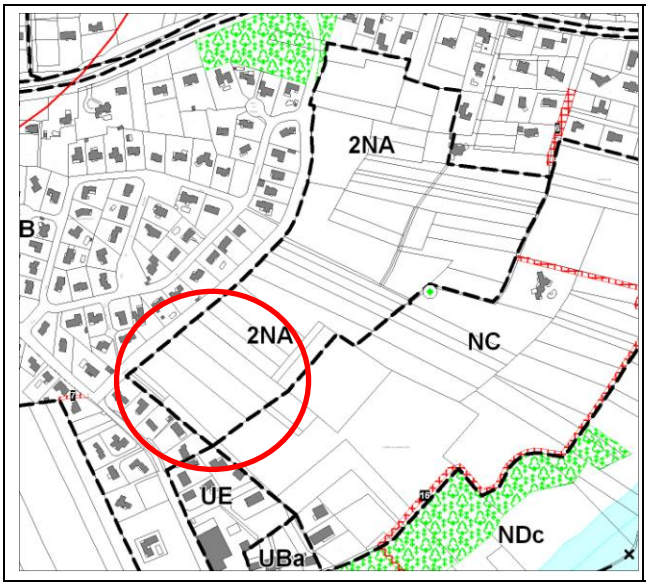


2.2.2. Exposé des modifications

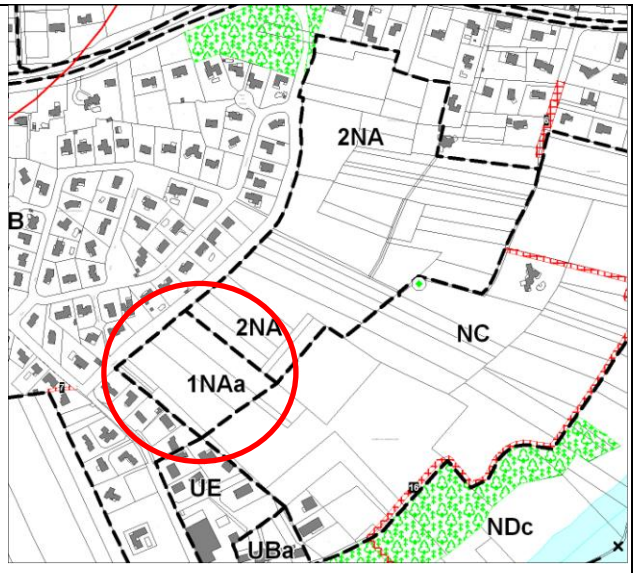
2.2.2.a - Évolutions du règlement graphique

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2NA entraine une modification des limites de zone pour la création d'un secteur 1NAa de 16 800m².

Cette évolution du zonage représente l'ouverture de 8% des zones d'urbanisation future fermées soit une évolution limitée de l'urbanisation et compatible avec les prescriptions du SCOT (ouverture à l'urbanisation limitée à 50% du potentiel foncier avant 2020).



POS en vigueur



Projet de modification

2.2.2.b - Évolutions du règlement écrit

Afin d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de Laspiacères dans des conditions satisfaisantes d'insertion dans le paysage et les quartiers existants et selon des densités conformes aux recommandations du SCOT, il est proposé de modifier le règlement du secteur de zone 1NA en créant un secteur 1NAa et en ajustant les points suivants :

Article 1 **Occupation et utilisation du sol admises**

Dans le secteur 1NAa, les occupations et utilisations du sol admises doivent répondre à plusieurs conditions, notamment occuper l'ensemble de la zone et être desservies par les réseaux conformément à l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme. En outre, pour garantir une insertion cohérente dans l'existant, l'urbanisation du secteur devra être compatible avec un schéma d'aménagement présenté ci-dessous.

Pour l'évolution des outils réglementaires de production du logement social qui s'appliqueront à cette opération, voir la modification 2.3 ci-après.

Article 5 **Caractéristiques des terrains**

La superficie minimal des terrains constructibles est supprimée conformément à l'article R. 123-9 car cette règle ne se justifie ni par la nécessité de mettre en œuvre un assainissement non collectif ni par la préservation de l'intérêt paysager de la zone.

Article 14 **Coefficient d'occupation des sols**

Conformément aux préconisations du SCOT dans les zones de développement mesuré, le COS est fixé à 0,25.

Modifications des articles 1, 5 et 14 du règlement de la zone 1NA (ajout en rouge ; suppression en ~~rouge barré~~)

Extrait du règlement – Zone 1NA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 NA

Caractère de la zone

La zone 1 NA comprend des terrains constructibles sous forme d'opérations d'ensemble. Elle est située de part et d'autre de la route de Léguevin, avant les chemins du Maudinat et du Quillet. Elle comprend un secteur 1NAa situé au lieu-dit de Laspiacères. Dans l'objectif d'assurer la mixité sociale, les opérations comportant du logement sont soumises à la réalisation d'un pourcentage de logement locatif social conformément au code de l'urbanisme ~~20% de logements sociaux seront imposés conformément à la loi Urbanisme et Habitat~~.

ARTICLE 1 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

(…)

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les lotissements et les ensembles d'habitations ne seront admis dans la zone 1NA que si les opérations concernent et aménagent une superficie minimale de 1 hectare avec une densité minimale de 6 lots ou logements à l'hectare ou si elles concernent le solde d'une zone NA.
2. Dans le secteur 1NAa, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées qu'à condition :

   - d'être compatibles avec le schéma d'aménagement du secteur « Laspiacères »,
   - d'être intégrées à une opération d'ensemble concernant la totalité de la zone,
   - après réalisation et raccordement aux réseaux de voiries et de gestion des eaux, conformément aux articles 1NA3 et 1NA 4 ci-après,

3. Les constructions à usage :

   - d'habitat,
   - de services et de bureaux,

   ne seront admises que si elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat.
4. Les installations classées ne seront admises que si elles sont nécessaires à la vie du quartier et liées aux constructions autorisées. (…)

ARTICLE 1 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 600 m².~~

NEANT

(…)

ARTICLE 1 NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En zone 1NA, le C.O.S. est de 0,35.

Dans le secteur 1NAa, le COS est de 0,25.

Le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions publiques ou à leur aménagement, ni aux ouvrages d'intérêt public.

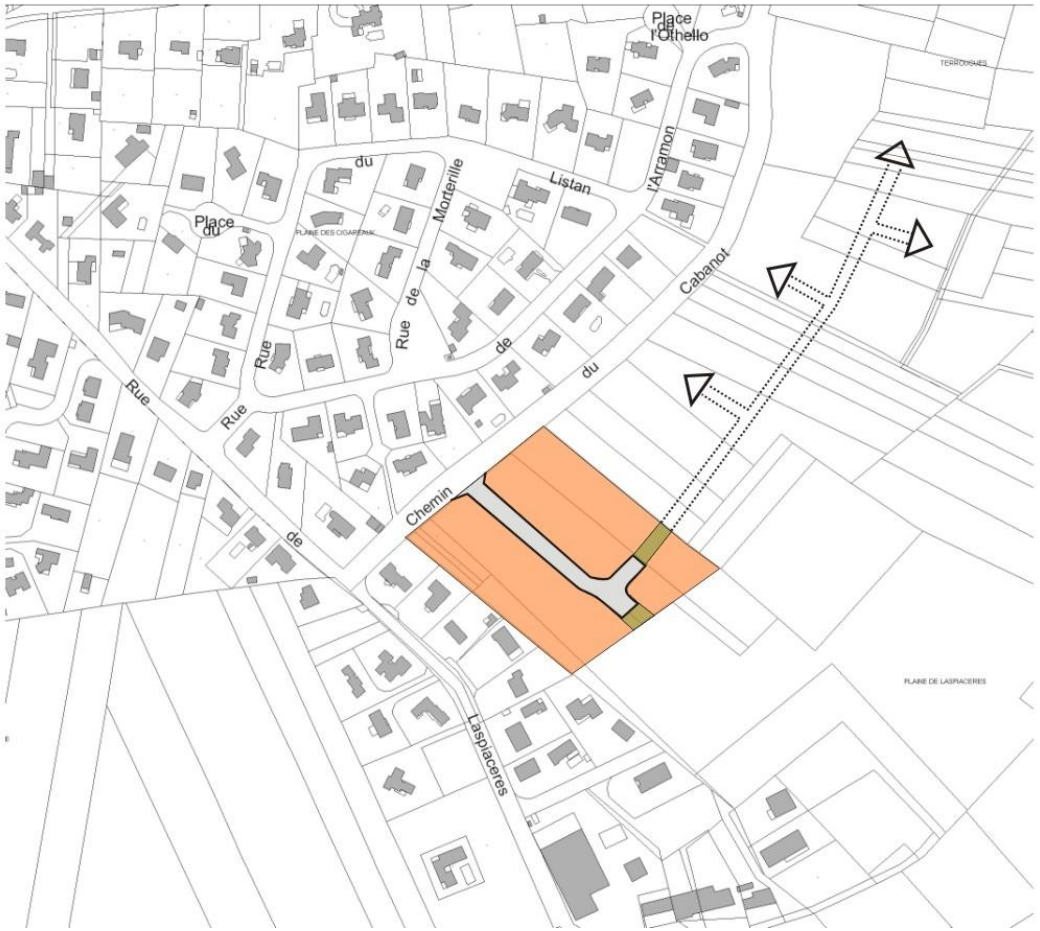
2.2.2.c - Schéma d'aménagement

L'orientation d'aménagement a pour objectif de fixer les principes de desserte de la zone à ouvrir à l'urbanisation afin d'assurer le fonctionnement cohérent de la zone 1NAa et de préserver les possibilités de maillage avec l'urbanisation du futur quartier (2NA).

POS de la Communauté urbaine de Toulouse métropole
Commune de BRAX

Schéma d'aménagement de LASPIACERES





Ouverture sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble

Voie principale de desserte (tracé de principe)

Principe de maillage du futur quartier

Réserves pour de futures liaisons

V1

2.3. Inciter à la construction de logements sociaux en réactualisant les outils réglementaires du POS

La commune de Brax compte 2569 habitants en 2012. Elle n'est donc pas soumise aux dispositions de la loi SRU. Toutefois, afin d'anticiper cette obligation et tendre vers un taux de 10%, la commune souhaite accompagner le développement résidentiel par une production de logements sociaux.

2.3.1. Justification

Le PLH adopté le 17 mars 2011 et modifié le 29 mars 2012 fixe pour la commune de Brax un objectif de production de logements de 222 logements pour la période 2010-2015, soit 37 logements par an. Dans un objectif de diversification de l'habitat, 20% de cette production doit correspondre à du logement social (cf. p.14).

Les outils de production de logement social actuellement inscrits au POS sont obsolètes par rapport à la législation en vigueur et sont apparus inadaptés pour atteindre les objectifs que s'est fixée la commune. En effet, le règlement du POS de Brax prévoit actuellement l'application d'une servitude de mixité sociale en zone UB et 1NA. La commune a été l'une des premières à mettre en place cet outil lors de la modification du POS en 2008.

Aujourd'hui la Commune a un retour d'expérience sur le fonctionnement de cette règle et souhaite la faire évoluer. Il a été constaté qu'elle fonctionnait bien dans le cadre d'opérations nouvelles importantes mais beaucoup moins bien dans le diffus. Aussi, il est proposé de :

- supprimer la servitude de logements sociaux du règlement écrit (articles 1 des zones UB et 1NA) suite au retour d'expérience de la commune et à l'adoption de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009 qui abroge cette disposition ;
- introduire les dispositions de l'article L 123-1-5-16° permettant d'exiger qu'un pourcentage du programme de logements soit affecté à du logement locatif social dans les zones urbaines mixtes (UA, UB) et à urbaniser ouvertes (1NA) avec des seuils appropriés.

En effet, l'article L.123-2d permettant de délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements sociaux a été abrogé par la loi du 25 mars 2009 (loi MOLLE) et doit être remplacé par une nouvelle disposition règlementaire.

L'outil réglementaire le mieux adapté est le secteur de mixité social réglementé par l'article L123-1-5-16° du Code de l'urbanisme. Il permet aussi de répondre au souhait de la commune de densifier et d'adapter les prescriptions à la taille des opérations. En effet, la progressivité du pourcentage de logements locatifs sociaux s'effectue en fonction d'un seuil de logements ou de surface de plancher dédiée à l'habitat par opération. Pour les opérations les plus importantes, le seuil exigé est plus important. De plus, afin de ne pas pénaliser les opérations mixtes (habitat et commerces, services, …), il est précisé que le pourcentage de logement locatif social est applicable aux surfaces de plancher affectées au logement.

2.3.2. Exposé des modifications

L'introduction des dispositions de l'article L.123-1-5-16° du CU se traduit dans le POS par les ajustements suivants :

2.3.2.a - Évolutions du règlement écrit

Il est proposé de modifier l'article 1 du règlement des zones urbaines mixtes (UA, UB) et à urbaniser (1NA), comme suit (ajout en rouge, suppression en ~~rouge barré~~) :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond à la partie agglomérée du village à vocation d'habitat, de service et de commerce. Elle englobe un secteur UAa réservé à un habitat dense et soumis à plan-masse.
Un secteur UAb est réservé à une opération d'ensemble pouvant accueillir des bâtiments de R + 2 en cœur d'îlot et des bâtiments de R + 1 en contact avec le tissu urbain existant.
Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, les opérations comportant du logement sont soumises à la réalisation d'un pourcentage de logement locatif social conformément au code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
(…)
2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les constructions à usage :
- d'habitation,
- hôtelier et de restauration,
- de service et de bureau,
- d'équipement collectif,
- de commerce et d'artisanat.

sous réserve des dispositions du paragraphe 3.

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3 - Les lotissements et ensembles d'habitations sous réserve des dispositions du paragraphe 3.
(…)

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

En application de l'article L 123-1-5-16° du Code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction incluant du logement et qui entraîne la création de surface de plancher affectée à du logement :

- Entre 1 000 et 2 000 m² devra affecter au minimum 10% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Entre 2 001 et 3 500 m² devra affecter au minimum15% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Entre 3 501 et 5 000 m² devra affecter au minimum 20% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Entre 5 001 et 7 500 m² devra affecter au minimum 25% de surface de plancher à du logement locatif social,

- Plus de 7 500 m² devra affecter au minimum 30% de surface de plancher à du logement locatif social.

Ces opérations devront proposer une variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS) et être en cohérence avec la charte de mixité et la programmation de Toulouse Métropole.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB constitue une ceinture continue d'urbanisation autour du centre villageois. Elle est desservie par le réseau collectif d'assainissement, à l'exception du secteur UBc qui sera desservi prochainement.

La zone UB comprend 5 sous-secteurs :

- le sous-secteur UB
- le sous-secteur UBa
- le sous-secteur UBb
- le sous-secteur UBc
- le sous-secteur UBd : de part et d'autre de la RD 37, à proximité de la gare et du centre ancien réservé à des opérations d'ensemble

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, les opérations comportant du logement sont soumises à la réalisation d'un pourcentage de logement locatif social conformément au code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

(…)

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les constructions à usage :
- d'habitation,
- d'équipement collectif,
- de service et de bureau,
- de commerce et d'artisanat,
- hôtelier et de restauration sous réserve du raccordement sur le réseau d'assainissement collectif,

sous réserve des dispositions du paragraphe 3.

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3 - Les lotissements à usage d'habitation et les ensembles d'habitations sous réserve du raccordement sur le réseau d'assainissement collectif et des dispositions du paragraphe 3.

(…)

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

(…)

~~4 - Par application de la Charte du Grand Toulouse, chaque opération de plus de 500 m² de SHON doit intégrer 20 % de logements sociaux validés par un accord entre l'aménageur et un organisme agréé (conformément à l'article L-123-2d du Code de l'Urbanisme).~~

~~En UBd, par application de la Charte du Grand Toulouse, chacune des opérations doit intégrer 20 % de logements sociaux validés par un accord entre l'aménageur et un organisme agréé (conformément à l'article L-123-2-d du Code de l'Urbanisme).~~

4 - En application de l'article L 123-1-5-16° du Code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction incluant du logement et qui entraîne la création de surface de plancher affectée à du logement :

- Entre 1 000 et 2 000 m² devra affecter au minimum 10% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Entre 2 001 et 3 500 m² devra affecter au minimum15% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Entre 3 501 et 5 000 m² devra affecter au minimum 20% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Entre 5 001 et 7 500 m² devra affecter au minimum 25% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Plus de 7 500 m² devra affecter au minimum 30% de surface de plancher à du logement locatif social.

Ces opérations devront proposer une variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS) et être en cohérence avec la charte de mixité et la programmation de Toulouse Métropole.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 NA

Caractère de la zone

La zone 1 NA comprend des terrains constructibles sous forme d'opérations d'ensemble. Elle est située de part et d'autre de la route de Léguevin, avant les chemins du Maudinat et du Quillet. Elle comprend un secteur 1NAa situé au lieu-dit de Laspiacères. Dans l'objectif d'assurer la mixité sociale, les opérations comportant du logement sont soumises à la réalisation d'un pourcentage de logement locatif social conformément au code de l'urbanisme. ~~20% de logements sociaux seront imposés conformément au code de l'urbanisme à la loi Urbanisme et Habitat~~.

ARTICLE 1 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

(…)

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les lotissements et les ensembles d'habitations sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.

2 - Les constructions à usage :
- d'habitat,
- de services et de bureaux,

sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.

(…)

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

(…)

~~4 - Par application de la Charte du Grand Toulouse, chaque opération doit intégrer 20 % de la SHON totale en logements sociaux validés pour les opérations d'ensemble par un accord entre l'aménageur et un organisme agréé (conformément à l'article L-123-2-d du Code de l'Urbanisme).~~

4 - En application de l'article L 123-1-5-16° du Code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction incluant du logement et qui entraîne la création de surface de plancher affectée à du logement :

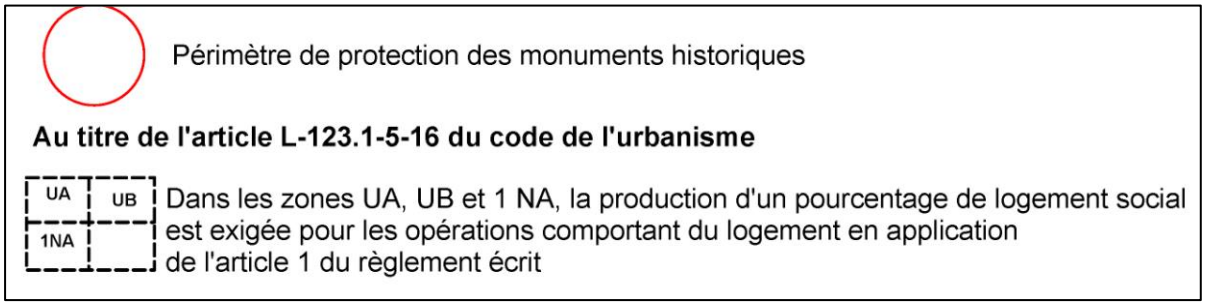
- Entre 1 000 et 2 000 m² devra affecter au minimum 10% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Entre 2 001 et 3 500 m² devra affecter au minimum15% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Entre 3 501 et 5 000 m² devra affecter au minimum 20% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Entre 5 001 et 7 500 m² devra affecter au minimum 25% de surface de plancher à du logement locatif social,
- Plus de 7 500 m² devra affecter au minimum 30% de surface de plancher à du logement locatif social.

Ces opérations devront proposer une variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS) et être en cohérence avec la charte de mixité et la programmation de Toulouse Métropole

2.3.2.b - Évolutions du règlement graphique

La légende du règlement graphique est modifiée pour faire apparaitre les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123-1-5-16°.

Modification de la légende (extrait) :



2.4. Actualiser certaines dispositions du POS conformément aux évolutions de la législation et/ou du contexte territorial

2.4.1. Intégration de la zone UB à la zone UBd de la « Plaine du Moulin »

En 2008, la modification n°2 du POS a permis d'ouvrir la partie de la zone 2NA située au lieu-dit « Plaine du Moulin » à l'urbanisation sous forme d'urbanisation d'ensemble en la classant en 1NA, d'une part, pour accueillir de l'habitat pavillonnaire et en UBd, d'autre part, pour accueillir de l'habitat collectif.

Les objectifs de cette modification étaient notamment de :

- Créer une continuité bâtie le long de l'axe (RD 37) reliant Brax à Léguevin et intégrant les modes doux.
- Créer une entrée de ville, une porte Sud pour la commune de Brax.
- Apporter une mixité urbaine par un programme d'habitat collectif, d'habitat pavillonnaire et une réserve pour équipement à définir.
- A l'Ouest de la RD 37, 80 logements environ, dont environ 11 lots pour habitat pavillonnaire.

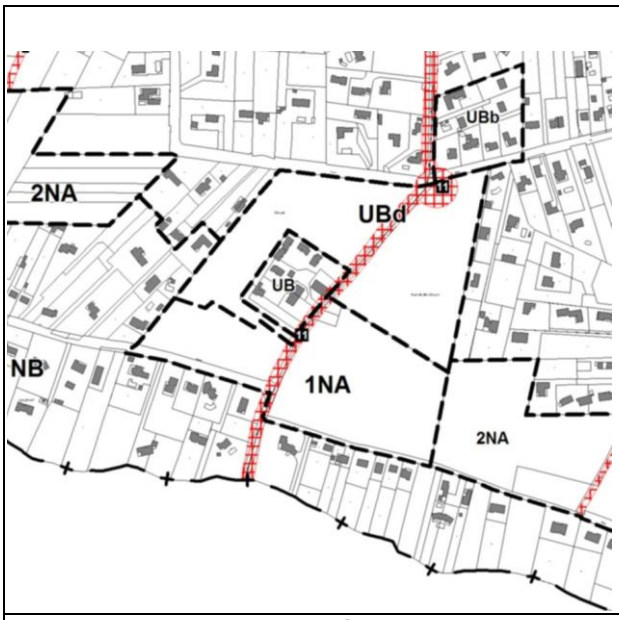


Secteur de la Plaine du Moulin en cours d'urbanisation (2011).

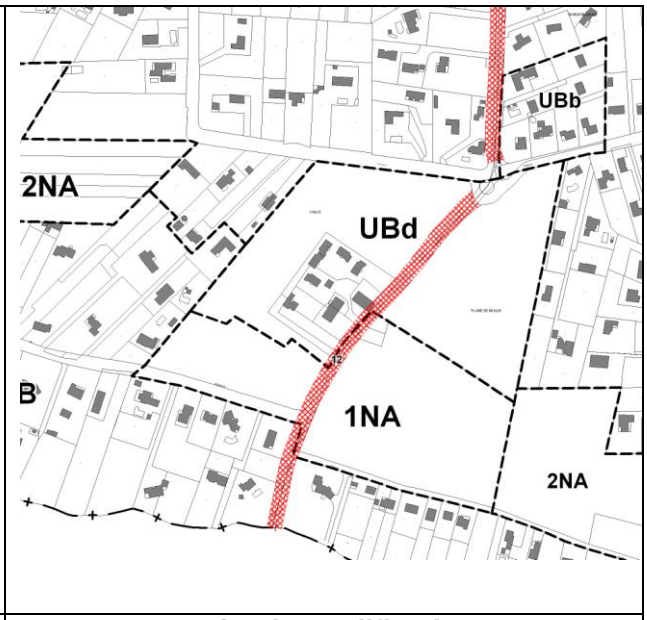
Ainsi la configuration du site de la Plaine du Moulin doit aboutir à encadrer le secteur UB d'une zone résidentielle dense au nord et à l'ouest et plus aérée au sud, sous forme de pavillonnaire sur grandes parcelles. Néanmoins, le règlement de la zone UBd, comme celui de la zone 1NA, autorise un COS maximal de 0,35 alors que la zone UB a conservé un COS limité à 0,2. Cette situation isole l'ilot occupé par des habitations sur de petites parcelles, ce qui ne leur permet pas d'évoluer de manière satisfaisante au regard des objectifs fixés dans le cadre de la modification n°2.

Afin d'harmoniser les densités du secteur, sachant que les règles d'implantation et de gabarit sont d'ores et déjà identiques en UB et UBd, il est proposé d'intégrer le secteur UB au secteur UBd. Cette modification permettra d'offrir des droits à construire supplémentaires aux constructions existantes, déjà bien desservies par les réseaux et insérées dans un tissu urbain constitué, tout en respectant de la forme urbaine dominante.

La modification proposée ne conserne que le règlement graphique et consiste à transférer environ 1ha de la zone UB au profit de la zone UBd. Il n'y a aucune incidence sur le règlement écrit.



POS en vigueur



Projet de modification

2.4.2. Clarification et simplification de l'article UB11

L'article 11 concerne l'aspect extérieur des constructions. En zone UB, la règle stipule qu'une distinction s'opère entre les constructions existantes et les constructions nouvelles puis un alinéa règlemente les restaurations ou modifications partielles des constructions existantes et un autre alinéa la rénovation et les constructions nouvelles. La présente modification vise à clarifier cette distinction en reformulant la règle à droit constant en 2 paragraphes distincts. Cette modification de forme permet également d'harmoniser le règlement puisque la règle est déjà rédigée dans ce sens en zone UA. En effet, en UA l'alinéa 2 ne réglemente que les constructions nouvelles.

Ainsi, il sera précisé en zone UB que les extensions sont réglementées par le paragraphe 2.1 concernant les constructions existantes. Pour celles-ci, les projets de style contemporain ou intégrant des techniques et matériaux répondant aux exigences du développement durable sont admis à condition de s'intégrer dans le site.

Le point 2.2 de l'article UB11 règlementera les seules constructions nouvelles au lieu de règlementer les rénovations et les constructions nouvelles. L'architecture moderne est autorisée pour les constructions nouvelles.

Dans le paragraphe 2.3 qui concerne les constructions situées dans le périmètre de protection des monuments historiques, les règles particulières édictées sont supprimées et sont remplacés par une mention à la consultation et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Extrait du règlement – Zone UB

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Principe Général

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdites toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

2 - Dispositions particulières :

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.

2.1 - Restauration, ~~ou~~ modification partielle, ou extensions des constructions existantes :

D'une façon générale, toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).

À l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles, de préférence en tuiles « canal » ou en tuiles de terre cuite « rondes », et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre, sauf aménagement et extension des toitures-terrasses existantes ou des bâtiments existants dont les toitures ne sont pas en tuiles.

Les projets d'extension des constructions existantes présentant un style contemporain ou intégrant de nouvelles techniques et matériaux répondant aux contraintes du développement durable devront répondre au principe général d'intégration dans le site.

Les ouvrages techniques et constructions liées au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles ci-dessus.

2.2 - ~~Rénovation et~~ Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles présentant un projet dans un style contemporain ou intégrant de nouvelles techniques et matériaux répondant aux contraintes du développement durable devront répondre au principe général d'intégration dans le site.

2.3 -Dans le périmètre de protection des monuments historiques (cf annexe servitudes), les constructions nouvelles, les extensions des constructions et les rénovations devront, après consultation et avis de l'Architecte des bâtiments de France, répondre au principe général d'intégration dans le site.

~~En cas de rénovation ou de constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle, les règles suivantes doivent être respectées :~~

~~**Couvertures** : En tuile canal véritable ou à emboîtement présentant un aspect identique. La tuile romane est proscrite. Les pentes de toiture devront être comprises entre 30 et 35 centimètres/mètre.~~

~~**Façades** : La façade sera enduite au mortier de chaux ou similaire, ocré dans la masse. L'enduit sera taloché fin ou lissé à la truelle. En aucun cas il ne sera projeté, gratté, écrasé, ou appliqué au rouleau. La modénature existante (bandeaux, corniches, encadrements) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.~~

~~**Ouvertures** : Plus hautes que larges, sauf les portes de garage et les devantures de magasin qui peuvent être carrées. Les encadrements seront en brique pleine masse, ou marqués sur une longueur de 18 centimètres d'un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade, ou encore un badigeon de chaux teintée.~~

2.4.3. Évolution des articles 3 des zones UA, UB, UE, 1NA et NB

2.4.3.a - Insertion de la charte technique de la Communauté Urbaine et des recommandations du Service Départemental d'Incendie et de Secours

La création ou l'aménagement et l'entretien de la voirie fait partie des compétences communautaires. Dans ce cadre un travail a été mené pour harmoniser la rédaction de l'article 3 à l'échelle de Toulouse Métropole en intégrant les prescriptions du service Voirie, les normes fixées par le règlement de voirie et la Charte Technique. La présente modification propose d'intégrer la nouvelle rédaction de l'article 3 du POS pour les zones ouvertes à l'urbanisation, soit les zones UA, UB, UE, 1NA et NB.

En complément, la collectivité a souhaité intégrer les recommandations du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en matière de réalisation de conditions d'accessibilité des secours. Ces recommandations seront annexées au règlement écrit du POS.

Extrait du règlement – Zone UA (exemple à reproduire sur les zones UB, UE, 1NA et NB)

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

~~**1 - Accès :**~~

~~Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.~~

~~Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.~~

~~**2 - Voirie nouvelle :**~~

~~Cas général : Néant.~~

~~Secteur UAa :~~

~~Les caractéristiques des voies nouvelles sont indiquées sur le plan-masse.~~

Les caractéristiques des accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

1.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – Voiries nouvelles

2.1. Voies ouvertes à la circulation publique

Les voient comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

2.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.

2.1.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

2.1.3. Les voies ouvertes à la circulation publique doivent correspondre aux caractéristiques suivantes :

- les voies à double sens doivent avoir :
  - une largeur minimum de 8 mètres, portée à 10 mètres en cas de stationnement latéral
  - une chaussée d'une largeur minimum de 5,20 mètres en fonction de la nature du trafic susceptible d'être supporté, portée à 7 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
- Les voies en sens unique doivent avoir :
  - une largeur minimum de 6 mètres pouvant être portée à 8 mètres minimum en cas de stationnement latéral.
  - une chaussée d'une largeur minimum de 3,20 mètres, portée à 3,50 minimum en cas de stationnement latéral.
- En cas d'impasse :

  Toutes les voies doivent prévoir un maillage. Toutefois, si cela n'est pas techniquement possible, les voies en impasse seront exceptionnellement admises avec des dispositions spécifiques :
  - La longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 150 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement.
  - Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions. Toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, (raquette en forme de T ou Y) conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours annexé au présent règlement.

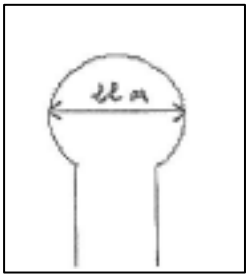


Schéma du dispositif de retournement

2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours conformément aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours annexé au présent règlement.

2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers…etc.

2.4. D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :

- Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

Eléments annexés au règlement écrit (recommandations du SDIS)

ANNEXE 1 :
Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours

VOIES ENGINS :

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- rayon intérieur : R = 11 mètres minimum
- surlargeur : S = 15/R si R < 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- hauteur libre : 3.50 mètres
- pente éventuelle : inférieure à 15 %
- résistance au poinçonnement : 80 N / cm2 sur une surface minimale de 0,20m²

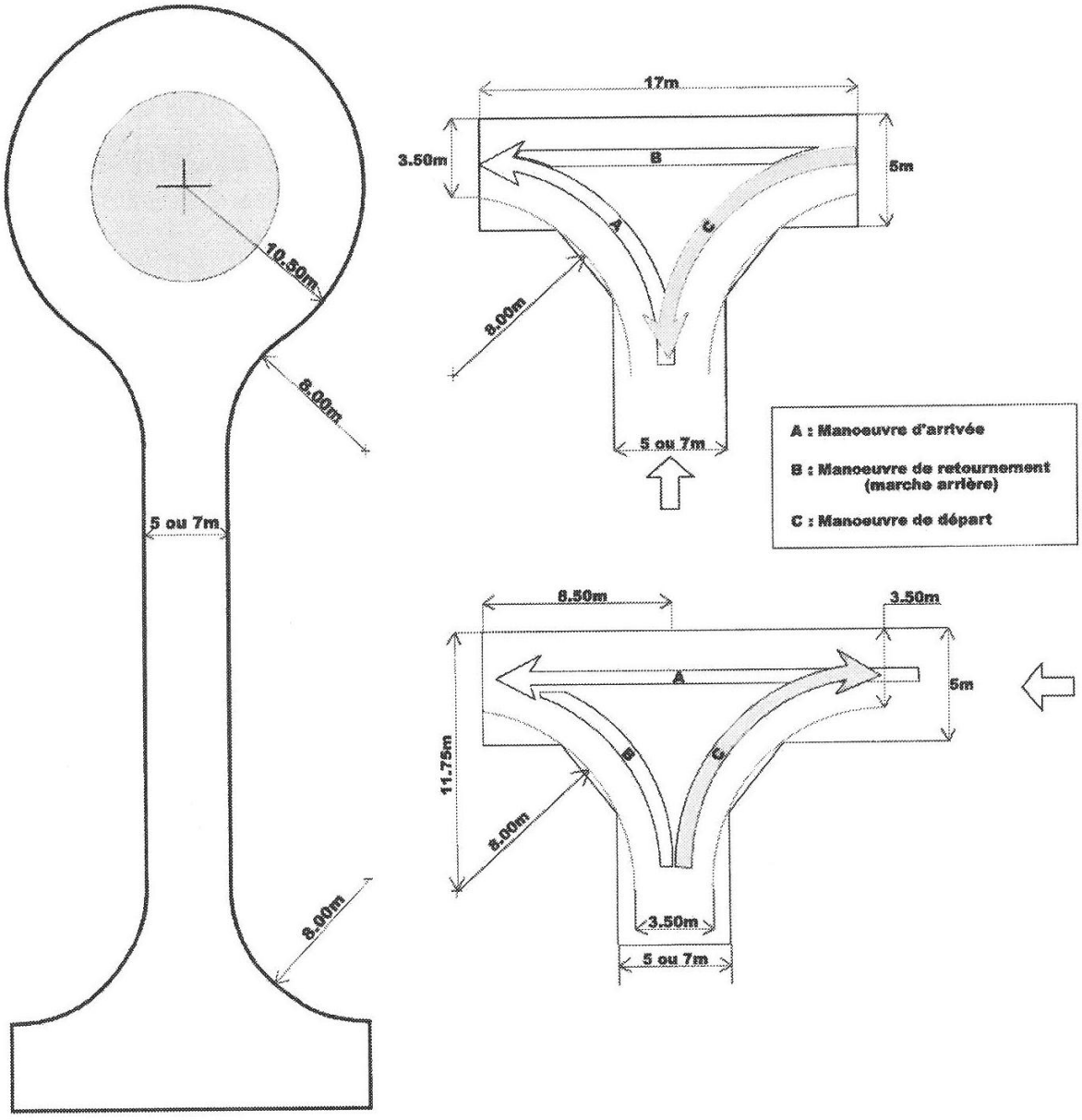
VOIES ECHELLES :

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres
- largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- pente éventuelle : inférieure à 10 %
- implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent
  - voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade
  - voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

VOIES EN IMPASSE :

Dans la mesure du possible, ces voies ne doivent pas être en cul-de-sac. Si cette disposition n'est pas réalisable, la largeur de la voie, au delà de 60 mètres doit être portée à 5 mètres pour une voie engin et 7 mètres pour une voie échelle. L 'extrémité doit être aménagée pour permettre un retournement des engins, en trois manœuvres au plus.



2.4.3.b – Précision supplémentaire pour les accès dans la zone UA

De par la configuration du parcellaire de la zone centrale il est proposé de faire une distinction sur l'aménagement des accès de la zone UA selon que ces accès desservent plus ou moins deux logements.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.
Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

1 – Accès aux voies ouvertes à la circulation publique

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

1.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise) pour les constructions de deux logements ou moins. Au-delà de deux logements l'accès aménagé devra être traité comme une voie et aménagé conformément au paragraphe 2 suivant.

1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

- Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

..le reste est inchangé

2.4.4. Évolution de l'article 13 des zones UA, UB, 1NA et NB

Dans les zones ouvertes à l'urbanisation à destination d'habitat (UA, UB, 1NA et NB) il est exigé qu'une surface de l'unité foncière de 10% à 20%, selon les zones, soit traitée en espace vert planté et engazonné. La Commune a constaté que les promoteurs comptabilisaient dans le calcul du pourcentage d'espace vert à créer les ouvrages de gestion des eaux. La Commune souhaite dans le cadre de cette modification préciser à l'article 13 des zones concernées que ces ouvrages sont exclus afin de créer de véritables espaces verts.

Dans ce sens, l'alinéa qui concerne les espaces libres des articles 13 sera complété et précisera que les ouvrages de gestion des eaux pluviales ne devront pas être comptabilisés comme espaces verts.

De plus, pour une meilleure esthétique des jardins il est demandé que plus de la moitié des espaces libres organisés de manière paysagère soit conçue d'un seul tenant.

Extrait du règlement – Zone UA (exemple à reproduire sur les zones UB, 1NA et NB)

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme. (Articles L. 130.1 et R. 130.1).

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues notamment les arbres de grande qualité (chênes). Ce n'est seulement qu'en cas de non maintien motivé que les plantations existantes seront remplacées par des plantations équivalentes.

3 - Espaces libres - Plantations :

Cas général :

Sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au milieu un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.
Plus de la moitié des espaces libres organisés de manière paysagère doit être conçue d'un seul tenant.
Ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la surface d'espaces verts exigibles, les ouvrages de gestion des eaux pluviales (type noue, bassin,…)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Secteur UAa :

La conformité au plan-masse doit être respectée.

2.4.5. Mise à jour de la réglementation des équipements et ouvrages publics conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme

Pour réglementer la construction des équipements publics, le POS en vigueur contient différentes dénominations qui identifient selon les articles et les zones des constructions ou des ouvrages nécessaires au service public et d'intérêt collectif. Pas moins de 12 dénominations ont été relevées et qui ne sont pas conformes aux catégories visées par le code de l'urbanisme.

En effet, les dénominations du POS peuvent être classées en deux catégories selon que l'équipement concerne :

- une construction et une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif (article R 123-9) ;
- un ouvrage technique d'infrastructures terrestres (voie, pylône, transformateur, …). Cette dernière catégorie est habituellement libellé « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ».

L'objet de la modification consiste donc à harmoniser, à l'échelle du POS, la dénomination des équipements publics selon les deux catégories précitées.

Par ailleurs, il apparait que dans certaines zones du règlement, l'une ou l'autre de ces catégories de constructions (voire les deux) peuvent déroger à l'application des règles de l'article 6 ou 7 sans qu'aucune règle ne soit précisée. Or conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, les implantations par rapport à la voirie et aux limites séparatives doivent obligatoirement être définies mais peuvent être différentes selon la catégorie de construction.

Aussi, l'objet de la modification consiste également à préciser les règles des articles 6 et 7 pour les constructions ou ouvrages publiques lorsque le POS actuel autorise que les dispositions communes ne leur soient pas applicables.

De même, dans l'article 12 des zone UB et 1NA il doit être fait référence à la surface de plancher en lieu et place de la Surface Hors œuvre Nette (SHON).

2.4.5.a - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

La gestion des ouvrages d'infrastructures terrestres (voie, pylône, transformateur, …) figure aujourd'hui dans les dispositions générales du règlement écrit. Une nouvelle rédaction est proposée qui permet de ne pas lister ou différencier tel ou tel ouvrage et de tenir compte du fait que seuls les articles 6 et 7 du règlement sont obligatoires.

En outre, il convient de différencier les zones urbaines (U) et à urbaniser (NA) des zones agricoles (NC) et naturelles (ND). Dans les premières, ces ouvrages sont autorisés sans conditions dans la mesure où ils vont s'insérer dans des zones déjà bâties. Seule l'application d'une réglementation pour les implantations et l'aspect extérieur sont nécessaires (articles 6, 7 et 11) afin de garantir le respect des formes urbaines existantes. Dans les secondes zones, ces articles doivent être définis pour préserver les paysages mais l'implantation doit, en outre, être conditionnée au respect de la vocation de la zone (articles 1, 6, 7 et 11).

Extrait du règlement – Dispositions générales

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS GENERALES

5.2. ~~Les ouvrages d'infrastructure importants et indispensables, liés aux équipements (tels que châteaux d'eau, réservoirs, pylônes, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, stations de relèvement et d'assainissement...), les installations de télécommunications, les paraboles seront autorisées compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.~~

~~Les postes de transformation de courant électrique compte tenu de la spécificité de ces ouvrages, pourront également déroger aux règles des articles 3 à 15 du règlement de chaque zone.~~

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du POS.

Dans les zones U, NA et NB, seuls les articles 6, 7 et 11 leur sont applicables.

Dans les zones NC et ND, seuls les articles 1, 6, 7,11 leur sont applicables.

(…)

La redéfinition des dispositions générales nécessite d'actualiser les articles 1 de toutes les zones du règlement, soit pour supprimer des mentions (zones urbaines UA, UB, UE, NB et zones à urbaniser 1NA) soit pour en préciser l'application au regard de la vocation de la zone (zones agricoles NC et naturelle ND).

Certains articles mentionnent que les règles de droit commun ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, notamment dans les articles UB5, UB10, UB14, UE9, UE10, 1NA10, 1NA14, NB10, NB14 et NC10. Ces mentions sont redondantes avec celles des dispositions générales et il est inutile de les conserver. Aussi, il est proposé d'harmoniser la rédaction de ces articles à règle constante en supprimant les mentions relatives aux ouvrages techniques. Pour éviter les redites, les modifications apportées au règlement ont été reportées ci-dessous avec celles liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

L'adaptation des articles 6 et 7, commune aux ouvrages et aux constructions publiques sera traitée dans le point 3° ci-dessous. L'article 11 ne réclame pas de modification car il peut s'appliquer tel qu'il est rédigé à tout type de construction.

2.4.5.b - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le POS, la gestion des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessite une inscription différente de celle des ouvrages techniques.

A l'article 1 des différentes zones du POS, et en tenant compte de la proposition d'évolution de la zone NDd (cf modification 2.1), les constructions publiques ou d'intérêt collectif sont autorisées :

- en zone UA, UB, UE, NB sous la dénomination « équipement collectif » ;
- en zone 1NA sous la dénomination « construction publique à usage d'équipement public » ;
- en zone NDs en tant que « bâtiments nécessaires à l'accueil des joueurs et des spectateurs ainsi qu'au fonctionnement des activités des installations sportives ».

Par déduction, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites en zone 2NA, NC, NDa et NDc.

Il s'agit donc de rendre l'appellation « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » identique à l'ensemble des articles 1 des zones qui autorisent ces vocations et aux articles qui les mentionnent (UB10, UB14, 1NA14).

Dans les extraits ci-dessous, les modifications relatives aux ouvrages techniques et aux constructions publiques ont été reportées en rouge (ajout) et en ~~rouge~~ (suppression) :

Extrait du règlement – Zone UA (Idem en zone UB, UE et NB)

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

(…)

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les constructions à usage :
- d'habitation,
- ~~d'équipement collectif,~~ de services publics ou d'intérêt collectif
- de service et de bureau,
- de commerce et d'artisanat,
- hôtelier et de restauration sous réserve du raccordement sur le réseau d'assainissement collectif,

sous réserve des dispositions du paragraphe 3.

~~2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

2 - Les lotissements à usage d'habitation et les ensembles d'habitations sous réserve des dispositions du paragraphe 3. (…)

Extrait du règlement – Zone UB (actualisation des dénominations applicables en NB10 et NB14)

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

(…)

5 - Les dispositions précitées aux paragraphes 1, 2, 3 et 4 ne s'appliquent pas dans le cas de création d'annexes et de piscines ou d'extensions de bâtiments existants à la date d'approbation de la deuxième révision, ~~d'implantation d'ouvrages techniques,~~ de constructions à usage d'habitat restant à édifier sur les lots non bâtis des lotissements autorisés antérieurement à l'approbation de la deuxième révision. (…)

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 7 mètres sous sablière. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ~~publiques et ouvrages d'intérêt public~~ ne sont pas soumises à cette règle. (…)

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

(…)

6 - Le C.O.S. n'est pas applicable pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ~~publiques ou leur aménagement et pour les ouvrages techniques~~.

Extrait du règlement – Zone UE (actualisation des dénominations)

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

~~Les ouvrages publics ne sont pas soumis à cette règle.~~

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 12 mètres. Des dépassements de hauteur seront tolérés pour des éléments fonctionnels de l'activité.

~~Les ouvrages d'intérêt public ne sont pas soumis à cette règle.~~

Extrait du règlement – Zone 1NA

ARTICLE 1 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

(…)

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les lotissements et les ensembles d'habitations sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.

2 - Les constructions à usage :
- d'habitat,
- de services et de bureaux,
sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après.

3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ~~publiques à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

4 - Les installations et travaux divers suivants :
- aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- aires de stationnement ouvertes au public. (…)

Extrait du règlement – Zone 1NA (actualisation des dénominations)

ARTICLE 1 NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 7 mètres sous sablière. ~~Les ouvrages publics ne sont pas soumis à cette règle~~ (…).

ARTICLE 1 NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est de 0,35.

Le C.O.S. n'est pas applicable ~~ni~~ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ~~publiques ou à leur aménagement, ni aux ouvrages d'intérêt public~~.

Extrait du règlement – Zone 2NA

ARTICLE 2 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

~~**2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**~~

~~Les ouvrages publics d'infrastructure.~~

Extrait du règlement – Zone NC

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

(…)

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et au logement des exploitants sous réserve des dispositions du paragraphe 3.

2 - L'aménagement et l'extension justifiée des constructions existantes ainsi que la création d'annexes et de piscines liées à des habitations existantes et situées à proximité immédiate de ces habitations.

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ~~et~~ ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone.

4 - Les installations classées liées aux constructions autorisées. (…)

Extrait du règlement – Zone NC (actualisation des dénominations)

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne pourra pas dépasser :

- 10 mètres sous sablière pour les constructions à usage agricole,
- 7 mètres sous sablière pour les autres constructions.

~~Toutefois, pour les ouvrages publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.~~
Pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

Extrait du règlement – Zone ND

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

(…)

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

En NDa : NEANT.

En NDb :

~~* L'aménagement et la surélévation des bâtiments existants, l'extension des constructions dans la continuité des bâtiments existants, limitée au total à 200 m² d'emprise au sol pour l'ensemble de la zone.~~

* Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite de 3000 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la zone et à condition d'être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone.

* Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.

* Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public.

En NDc :

* Les ~~ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,~~ les stations d'épuration et les installations classées qui s'y rattachent.

* Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.

En NDs :

* Les bâtiments nécessaires à l'accueil des joueurs et des spectateurs ainsi qu'au fonctionnement des activités des installations sportives sont autorisées.

* Les constructions à usages d'habitation sont autorisées sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer, soit la direction, soit la surveillance, soit la sécurité des équipements.

2.4.5.c - Ajustement des règles applicables aux ouvrages et constructions publiques et d'intérêt collectif aux articles 6 et 7

L'article R.123-9 du Code de l'urbanisme précise que les articles 6 et 7 du règlement doivent toujours être définis. Aussi les ouvrages techniques et les constructions nécessaires aux services publiques ou d'intérêt collectif ne peuvent pas simplement s'affranchir de la règle commune comme c'est le cas dans certains articles du règlement de POS : UB6, UB7, UE6, 1NA6, 1NA7, NB6, NB7, NC6 et ND6.

Néanmoins, ces constructions peuvent se voir appliquer une autre règle. Il convient donc de préciser la règle applicable à ces constructions lorsque le règlement du POS indique que la règle de droit commun ne leur est pas applicable. Dans tous les autres cas, la règle de droit commun s'applique (zone UA).

Il est rappelé que les dispositions concernant l'implantation des ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publiques ou d'intérêt collectif ont été préalablement modifiées pour l'article ND6 dans le point « 2.1. Permettre l'agrandissement de la Maison d'accueil spécialisée de l'ASEI au Château de Brax » (p. 5).

En cohérence avec la pratique de la communauté urbaine de Toulouse Métropole dans les POS et PLU de son territoire, il est proposé d'appliquer une implantation à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au moins par rapport aux voies publique (art. 6) et en limite séparatives ou en retrait de 1 mètre au moins par rapport aux limite séparatives (art. 7).

Cette modification concerne les zones UB, UE, 1NA, NB et NC. Les modifications de l'article ND6 sont rappelées ici pour mémoire.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Le long des voies énumérées ci-après, toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- Routes départementales 37 et 24c : 15 mètres de l'axe de la voie et 6 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée.
- Voies communales : 4 mètres de la limite d'emprise.
- Voie ferrée : 15 mètres de l'axe de la voie.

2 - Cette règle ne s'applique pas pour l'implantation ~~d'ouvrages publics,~~ des piscines ~~et des constructions d'intérêt public.~~

3 - En bordure de la voie ferrée, les garages pourront être construits à 4 m minimum de la limite de propriété.

4 - Les ouvrages techniques ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit au moins à 1 mètre du domaine public.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les lotissements et ensembles d'habitation, à l'exclusion des limites extérieures de la zone UB où les dispositions du paragraphe 1 devront être respectées.

3 - Les annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, locaux techniques) peuvent être implantées en limites séparatives, y compris sur les limites de la zone UB, à condition que les bâtiments aient une hauteur ne dépassant pas 2,50 mètres sous sablière et 3,70 mètres sous faîtage, la sablière étant en limite séparative.

Peuvent être en limite séparative :

- le pignon de la construction
- la sablière sur un linéaire maximum de 10 m

~~4 - L'implantation des ouvrages techniques et constructions liées au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif n'est pas soumis aux dispositions fixées ci-dessus.~~

4 - Les ouvrages techniques et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit au moins à 1 mètre de cette limite.

5 - Les piscines ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile.

~~2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'ouvrages publics.~~

2 - Les ouvrages techniques ainsi que les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit au moins à 1 mètre du domaine public.

ARTICLE 1 NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

1 - Le long des voies énumérées ci-après, toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- route départementale 37 : 15 mètres de l'axe de la voie et 6 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée,
- voies autres : 4 mètres de la limite d'emprise.

2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles dans les lotissements et ensembles d'habitations, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles (voirie tertiaire).

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation ~~d'ouvrages publics et~~ des piscines.

4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit au moins à 1 mètre du domaine public.

ARTICLE 1 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être prévues dans les lotissements et les ensembles d'habitation, à l'exclusion des limites extérieures de la zone 1 NA où les dispositions du paragraphe 1 devront être respectées.

3- Les annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, locaux techniques), peuvent être implantées en limites séparatives, y compris sur les limites de la zone 1 NA, à condition que les bâtiments aient une hauteur ne dépassant pas 2,50 mètres sous sablière et 3,70 mètres sous faîtage.

Peuvent être en limite séparative :

- le pignon de la construction
- la sablière sur un linéaire maximum de 10 m

~~4 - L'implantation des ouvrages techniques et des piscines n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.~~

4 - Les ouvrages techniques et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit au moins à 1 mètre de cette limite.

5 - Les piscines ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Le long des voies énumérées ci-après, toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- Future liaison RN 124 - RD42 : 25 mètres de l'axe
- R.D. 37 : 15 mètres de l'axe et 6 mètres de la limite d'emprise
- Autres voies : 6 mètres de la limite d'emprise.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~pour l'implantation d'ouvrages d'intérêt public,~~ pour les aménagements et agrandissements de bâtiments existants.

3 - En bordure des ruisseaux et fossés mères, toute clôture devra avoir un recul minimum de 4 m.

4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit au moins à 1 mètre du domaine public.

ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2- Les annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, locaux techniques), peuvent être implantées en limites séparatives, y compris sur les limites de la zone NB, à condition que les bâtiments aient une hauteur ne dépassant pas 2,50 mètres sous sablière et 3,70 mètres sous faîtage.

Peuvent être en limite séparative :

- le pignon de la construction
- la sablière sur un linéaire maximum de 10 m

~~3 - L'implantation des ouvrages techniques et constructions publiques n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.~~

3 - Les ouvrages techniques et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit au moins à 1 mètre de cette limite. (…)

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Le long des voies énumérées ci-après, toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- Voies routières : 6 mètres de la limite d'emprise.
- Voie ferrée : 15 mètres de la limite d'emprise.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~pour l'implantation d'ouvrages publics et d'intérêt collectif ainsi que~~ pour l'aménagement et l'extension des bâtiments existants.

3 - En bordure des ruisseaux et fossés mères, toute clôture devra avoir un recul minimum de 4 m.

4 - Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit au moins à 1 mètre du domaine public.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - En bordure de la R.D. 37, toute construction doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- 15 mètres de l'axe et 6 mètres de la limite d'emprise.

2 - En bordure de la voie ferrée, toute construction doit être implantée à 15 mètres minimum de la limite d'emprise.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~pour les ouvrages publics,~~ pour les aménagements, surélévations et agrandissements de bâtiments existants.

4 - En bordure des ruisseaux et fossés mères, toute clôture devra avoir un recul minimum de 4 m.

5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

2.4.6. Référence à la surface de plancher dans les zones UB et 1 NA

L'évolution du Code de l'Urbanisme conduit à modifier l'article 12 des zones UB et 1NA afin de ne plus faire référence à la Surface de Plancher Hors œuvre (SHON) mais à la surface de plancher.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :

1.1. Constructions individuelles :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de ~~SHON~~ surface de plancher.

1.2. Lotissements :

Une place de stationnement située dans les espaces communs pour 160 m² de ~~SHON~~ surface de plancher.
Une place de stationnement sur la parcelle pour 60 m² de ~~SHON~~ surface de plancher bâtie avec un minimum de 2 places par lot.

1.3. Ensemble d'habitation

Une place de stationnement située dans les espaces communs pour 160 m² de ~~SHON~~ surface de plancher.

Une place de stationnement privative pour 60 m² de ~~SHON~~ surface de plancher.

2 - Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher ~~hors œuvre~~.

3 - Commerces :

Commerces de moins de 100 m² de surface de vente : il est exigé une place de stationnement par 20 m² de surface de vente. Commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m² et 500 m² : il est exigé deux places. par 20 m² de surface de vente.

4 - Équipement hôtelier et de restauration :

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 100 m² de salle de restaurant.

ARTICLE 1 NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :

Une place de stationnement par 160 m² de ~~SHON~~ surface de plancher et située dans les espaces communs.
Une place de stationnement sur la parcelle pour 60 m² de ~~SHON~~ surface de plancher bâtie avec un minimum de 2 places par lot.

2 - Bureaux :

Une place de stationnement par 40 m² de ~~SHON~~ surface de plancher.

2.5. Évolutions des articles 7 des zones UA, UB, 1NA et NB

Ces deux évolutions de l'article 7apportent des améliorations lors de l'implantation des annexes à l'habitat.

L'article 7 des zones UA, UB, 1NA et NB précise que les annexes à l'habitat qui peuvent être implantées en limite séparative ne doivent pas dépasser un linéaire de 10 mètres. Afin d'améliorer la gestion des autorisations de construire et de donner la possibilité d'utiliser toutes les limites séparative il est proposé de préciser que la condition d'implantation s'applique « sur chaque limite ».

Cette première évolution de l'article 7 est complétée par une autre condition d'implantation mais pour uniquement la zone UA. C'est pour répondre à une meilleure gestion de l'écoulement des eaux et plus largement de l'environnement qu'il est proposé de préciser à l'article 7 de la zone UA que les annexes à l'habitat doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres en bordure des ruisseaux et des fossés.

2.5.1. Précisions à l'implantation des annexes à l'habitat par rapport aux limites séparatives

Ajout pour une implantation des annexes à l'habitat « sur chaque limite » aux articles 7 des zones UA, UB, 1NA et NB.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général :

1 - A partir de l'alignement ou des retraits évoqués à l'article UA 6, toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux d'une limite latérale à l'autre, à l'exclusion des limites extérieures de la zone UA où toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Les annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, locaux techniques), peuvent être implantées en limites séparatives, y compris sur les limites de la zone UA, à condition que les bâtiments aient une hauteur ne dépassant pas 2,50 mètres sous sablière et 3,70 mètres sous faîtage.

Peuvent être en limite séparative :
- le pignon de la construction
- la sablière sur un linéaire maximum de 10 m sur chaque limite séparative.

...les reste est inchangé

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les lotissements et ensembles d'habitation, à l'exclusion des limites extérieures de la zone UB où les dispositions du paragraphe 1 devront être respectées.

3 - Les annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, locaux techniques) peuvent être implantées en limites séparatives, y compris sur les limites de la zone UB, à condition que les bâtiments aient une hauteur ne dépassant pas 2,50 mètres sous sablière et 3,70 mètres sous faîtage, la sablière étant en limite séparative.

Peuvent être en limite séparative :
- le pignon de la construction
- la sablière sur un linéaire maximum de 10 m sur chaque limite séparative.

4 - Les ouvrages techniques et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit au moins à 1 mètre de cette limite.

5 - Les piscines ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 1 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Des implantations autres que celles definies ci-dessus peuvent être prévues dans les lotissements et les ensembles d'habitation, à l'exclusion des limites extérieures de la zone 1 NA où les dispositions du paragraphe 1 devront être respectées.

3- Les annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, locaux techniques), peuvent être implantées en limites séparatives, y compris sur les limites de la zone 1 NA, à condition que les bâtiments aient une hauteur ne dépassant pas 2,50 mètres sous sablière et 3,70 mètres sous faîtage.

Peuvent être en limite séparative :
- le pignon de la construction
- la sablière sur un linéaire maximum de 10 m sur chaque limite séparative.

4 - Les ouvrages techniques et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit au moins à 1 mètre de cette limite.

5 - Les piscines ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.1. Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

3.2. Les annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, locaux techniques), peuvent être implantées en limites séparatives, y compris sur les limites de la zone NB, à condition que les bâtiments aient une hauteur ne dépassant pas 2,50 mètres sous sablière et 3,70 mètres sous faîtage.

Peuvent être en limite séparative :
- le pignon de la construction
- la sablière sur un linéaire maximum de 10 m sur chaque limite séparative.

3.3. Les ouvrages techniques et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit au moins à 1 mètre de cette limite.

4 - Les piscines ne peuvent être implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives.

2.5.2. Condition d'implantation des annexes à l'habitat de la zone UA par rapport aux ruisseaux et fossés.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général :

1 - A partir de l'alignement ou des retraits évoqués à l'article UA 6, toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux d'une limite latérale à l'autre, à l'exclusion des limites extérieures de la zone UA où toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Les annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, locaux techniques), peuvent être implantées en limites séparatives, y compris sur les limites de la zone UA, à condition que les bâtiments aient une hauteur ne dépassant pas 2,50 mètres sous sablière et 3,70 mètres sous faîtage sauf en bordure de ruisseaux ou de fossés. En bordure des ruisseaux et des fossés les annexes à l'habitat devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres.

Peuvent être en limite séparative :

- le pignon de la construction
- la sablière sur un linéaire maximum de 10 m sur chaque limite séparative.

... le reste est inchangé

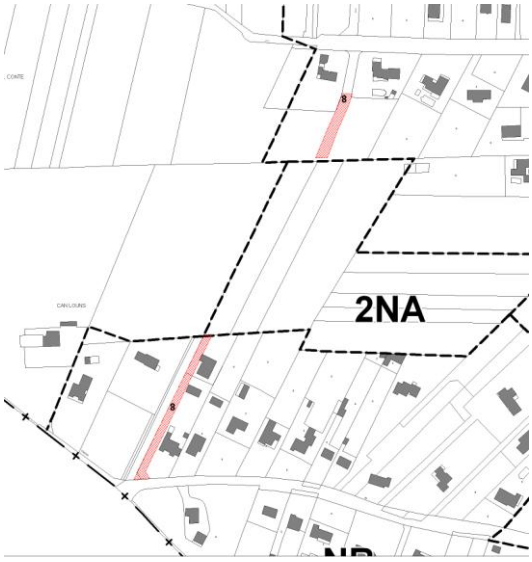
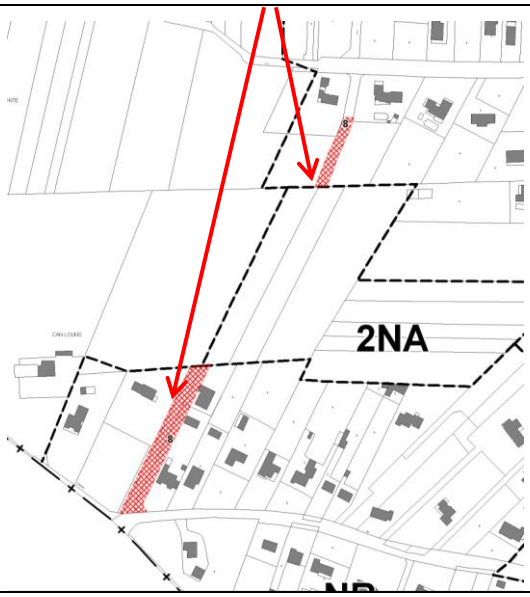
2.6 Mise à jour des emplacements réservés (ER)

2.6.1. Correction d'erreurs matérielles et mise à jour des emprises

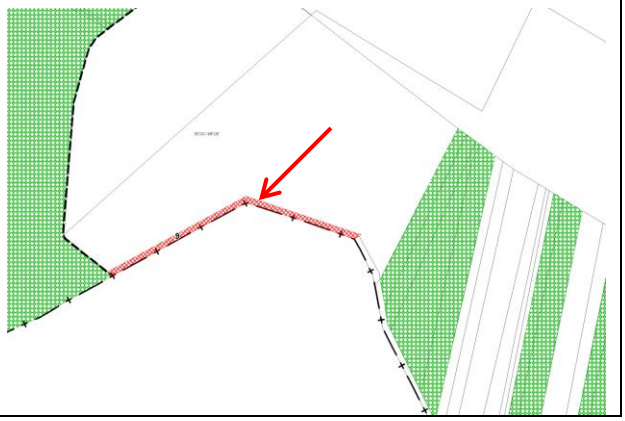
Lors de la dernière modification du POS, le plan de zonage a été numérisé et certains éléments, dont les emplacements réservés, ont été redessinés. A l'usage, il est apparu que plusieurs d'entre eux ont été distordus et/ou ne correspondent plus aux besoins des projets.

Aussi, il convient de rectifier les emprises des ER suivants pour retrouver une cohérence par rapport à leur objet, notamment dans l'affectation des numéros d'ER, dans les largeurs et longueurs nécessaires à la réalisation de voies pour les modes doux et de leurs interconnexions conformément aux tableaux de synthèse ci-dessous :

Emplacement réservé N°8 : prolongement jusqu'à la zone 2NA et élargissement au foncier nécessaire

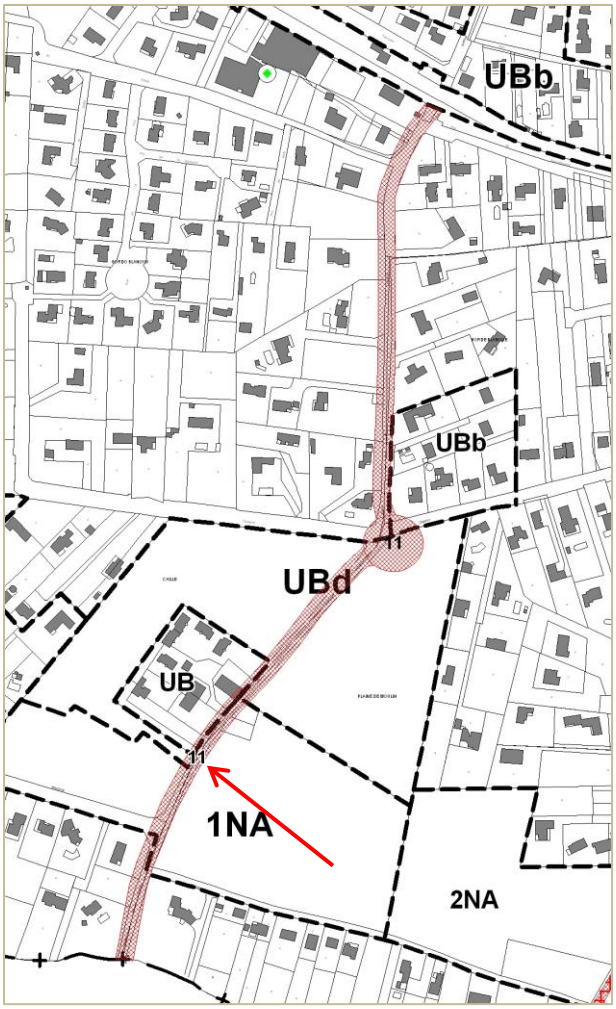
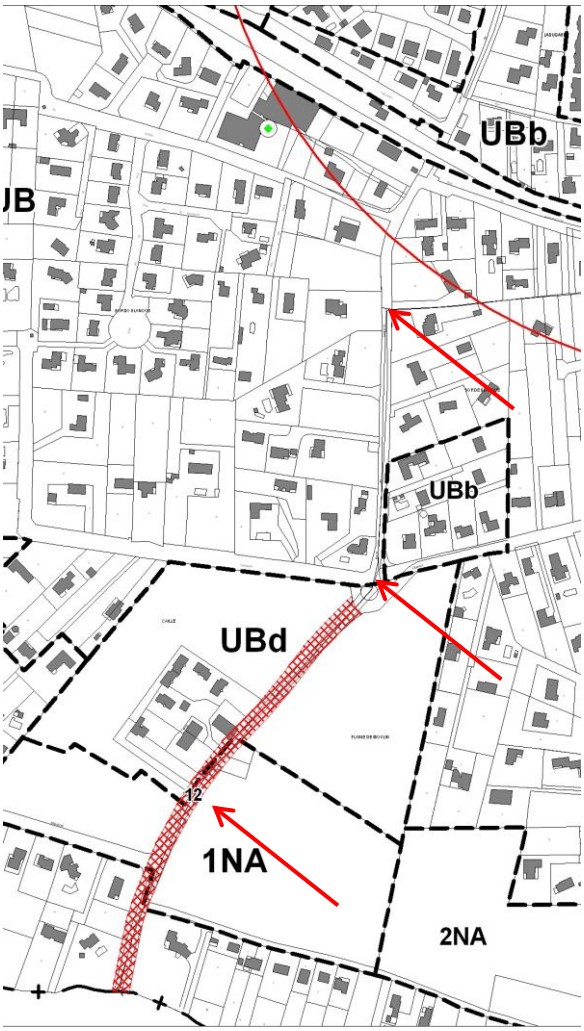
POS en vigueur	Projet de modification
	

Emplacement réservé N°9 : élargissement homogène à 6 mètres.

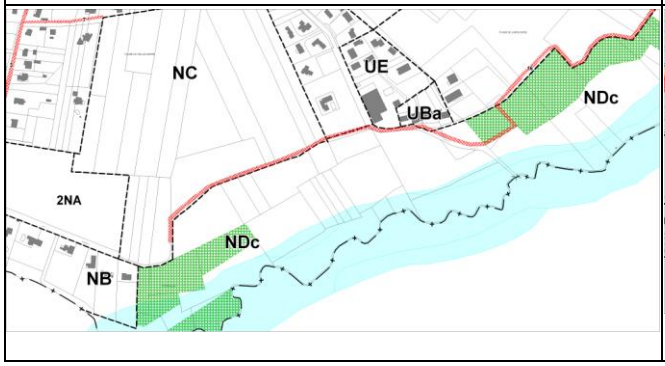
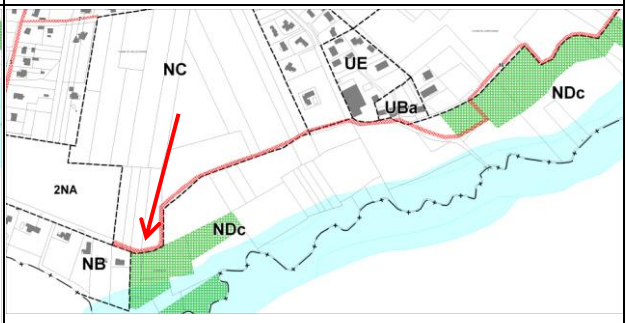
POS en vigueur	Projet de modification
	

Emplacement réservé N°11 et 12 :

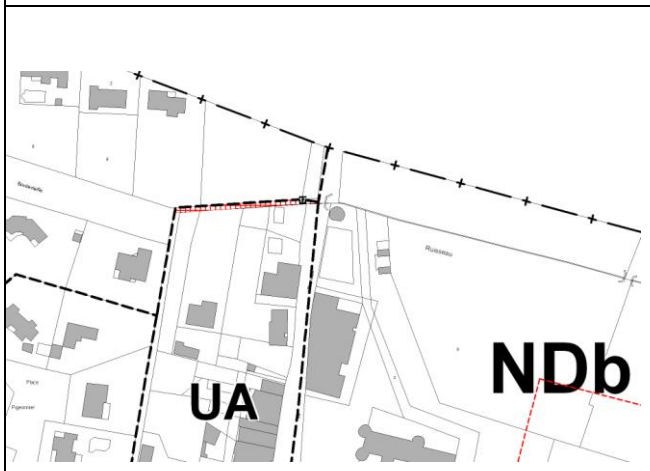
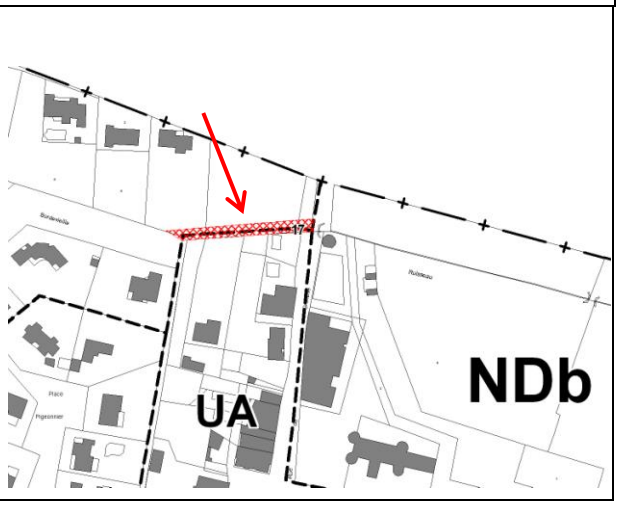
- réaffectation du N°12 à la voie de desserte
- proposition de suppression compte tenu de la réalisation de l'objet de l'ER11 (rond-point) et d'une partie de l'ER12 (partie comprise entre la gare et le rond-point)

POS en vigueur	Projet de modification
	

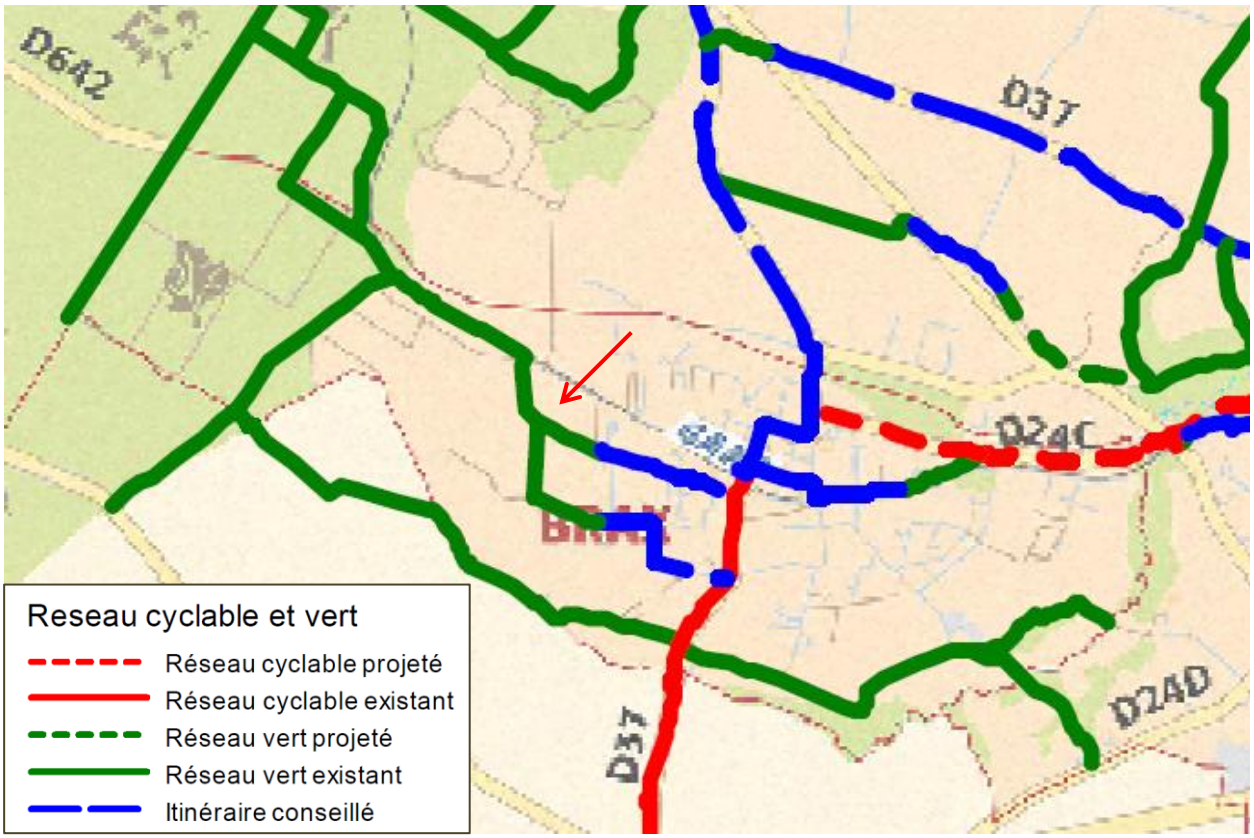
Emplacement réservé N°16 : prolongement jusqu'à la voie communale pour interconnexion

POS en vigueur	Projet de modification
	

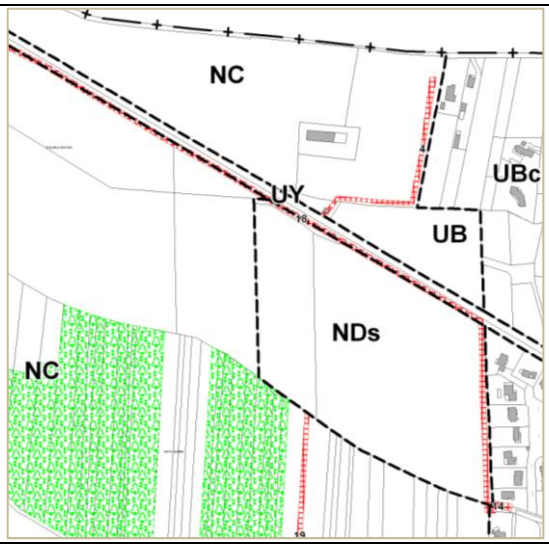
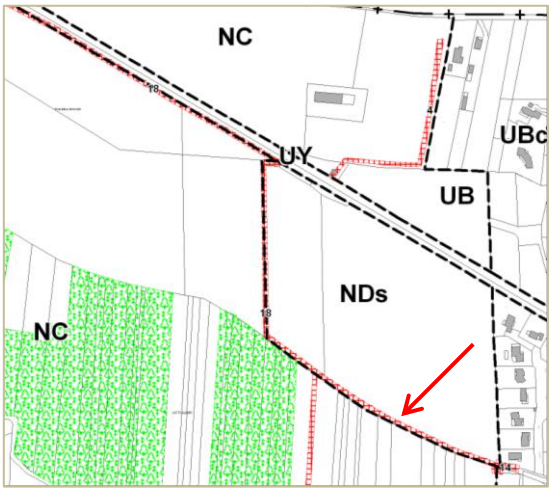
Emplacement réservé N°17 : projet d'élargissement à 6 mètres, conformément aux impératifs techniques de réalisation de l'objet (circulation douce).

POS en vigueur	Projet de modification
	

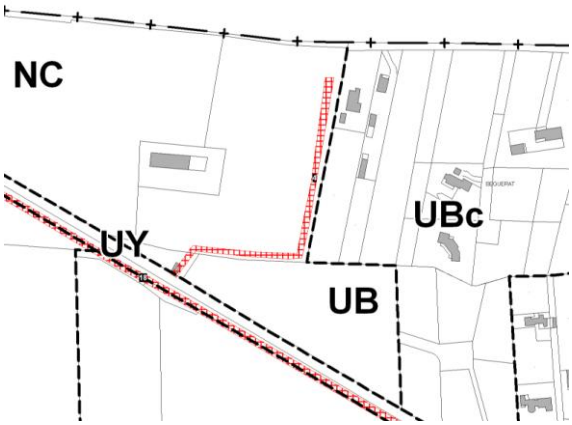
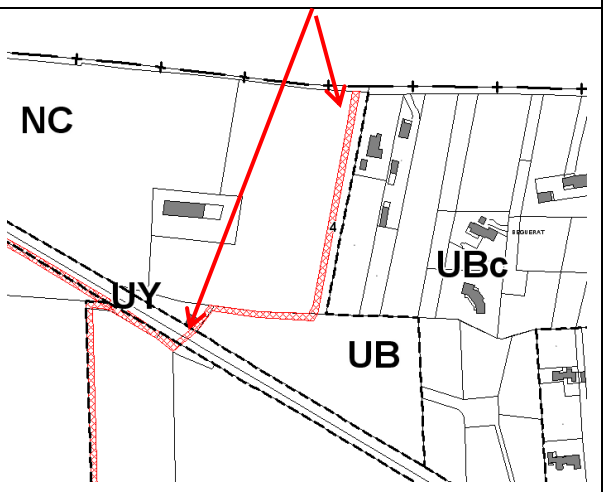
Emplacement réservé N°18 : Le principe d'un cheminement doux est maintenu (lieu-dit Tail de la Naouzo) mais le tracé de l'emplacement réservé qui le matérialise a été redéfini lors de son inscription au Schéma des itinéraire verts et cyclables de la communauté urbaine de Toulouse Métropole.



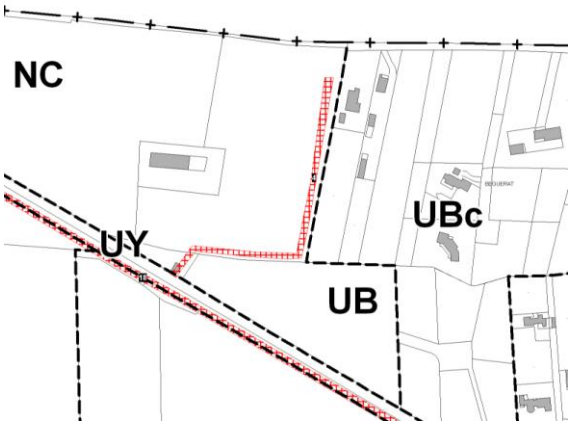
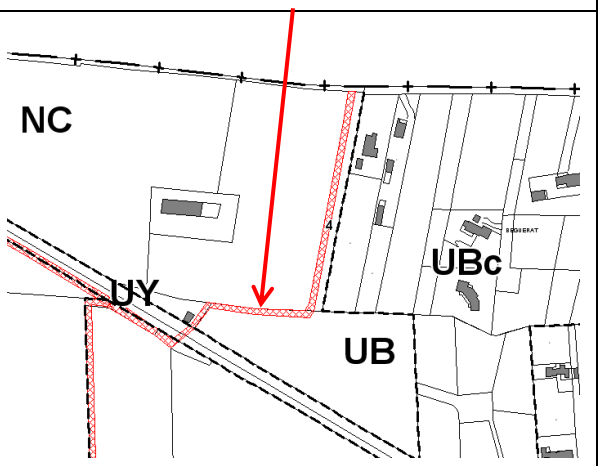
Extrait du Schéma des itinéraires verts et cyclables de la CUTM, *Direction de la gestion des infrastructures communautaires, juin 2012.*

POS en vigueur	Projet de modification du tracé
	

Emplacement réservé N°4 : prolongement jusqu'à la voie communale en limite avec Pibrac et raccordement à l'ER n°18 pour assurer une interconnexion des circulations douces.

POS en vigueur	Projet de modification
	

Ces évolutions pour un véritable maillage s'accompagnent d'un ajustement parcellaire de la partie sud du tracé de l'emplacement réservé N°4. Cet ajustement consiste à ce que la continuité de la future liaison piétons/cycles s'inscrive sous la limite parcellaire.

POS en vigueur	Projet de modification
	

Ces éléments entrainent la modification des dénominations et des superficies reportées dans la liste des emplacements réservés et un ajustement du règlement graphique.

2.6.2. Mise à jour de la liste des emplacements réservés

Il s'agit d'actualiser le nom des bénéficiaires des emplacements réservés suite au transfert de la compétence voirie de la commune de Brax à la communauté urbaine Toulouse Métropole.

Ce transfert est aussi l'opportunité d'actualiser la destination de l'emplacement réservé N°1 suite aux travaux déjà réalisés et en fonction des aménagements restant à faire et notamment en matière d'assainissement et d'eaux usées.

L'actualisation des emplacements réservés a mis en avant l'utilité de recalculer informatiquement la superficie de chacun d'eux.

! Modification des superficies recalculées par le SIG !

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie en m²
1	~~Création d'une trémie, élargissement du Boulevard Edgar Faure, et maintien d'un passage piéton cyclable souterrain au droit du passage à niveau existant~~ Réalisation de travaux de desserte en assainissement et en eaux usées	~~Commune~~ Toulouse Métropole	1961 4 500
2	Création d'une voie dans le cadre de l'aménagement du centre, lieu-dit Ladugarre	~~Commune~~ Toulouse Métropole	400 **520**
3	Acquisition et aménagement du chemin du Moulin de Vieille Guerre (largeur 9 m)	~~Commune~~ Toulouse Métropole	4 700 **3400**
4	Passage piétonnier et cyclable lieu-dit Bordeneuve	~~Commune~~ Toulouse Métropole	550 **2200**
5	Aménagement de l'espace vert à Béguérat	Commune	4 000 **3700**
6	Prolongement de l'impasse de Palanques	~~Commune~~ Toulouse Métropole	800 **1000**
7	Continuité et élargissement du chemin de Cabanot, lieu-dit Plaine de Vieille Guerre	~~Commune~~ Toulouse Métropole	1 500 **620**
8	Voie de liaison des quartiers Taillades et Maudinat	~~Commune~~ Toulouse Métropole	1 300 **2 550**
9	Continuité du chemin rural des Taillades à la forêt de Bouconne à usage piétonnier, cyclable, de service et agricole	~~Commune~~ Toulouse Métropole	1 500 **1 500**
10	Passage piétonnier à Béguérat	~~Commune~~ Toulouse Métropole	250 **600**
~~11~~	~~Aménagement du carrefour à Plaine du Moulin~~	~~Commune~~	~~2 000~~
12	Elargissement de la voie avec création d'une piste cyclable à Borde Blanque et Plaine du Moulin (largeur totale de la voie 15 m)	~~Commune~~ Toulouse Métropole	6 000 **6 250**
13	Aménagement routier en bordure du parc du château	~~Commune~~ Toulouse Métropole	250 **460**
14	Prolongement de la rue du stade (côté Ouest) et création d'une raquette de retournement	~~Commune~~ Toulouse Métropole	250 **340**
15	Passage piétonnier longeant la station d'épuration	~~Commune~~ Toulouse Métropole	270 **350**
16	Elargissement ou création du chemin rural des lieudits Plaine de Laspiacères et Plaine de Vieille Guerre à usage piétonnier, cyclable, de service et agricole	~~Commune~~ Toulouse Métropole	4 500 **9 000**
17	Passage piétonnier au nord du village avec jonction à la RD 37	~~Commune~~ Toulouse Métropole	200 **430**
18	Liaison piétonne et cyclable jusqu'à la forêt de Bouconne, lieu-dit Tail de la Naouzo	~~Commune~~ Toulouse Métropole	~~4 600~~ **7 000**
19	Création d'un second accès vers la nouvelle zone sportive	~~Commune~~ Toulouse Métropole	2 700 **1 600**

2.7. Corrections d'erreurs matérielles

2.7.1. Précision d'un prospect minimum à l'article UB6

Cette correction matérielle pour améliorer la gestion des autorisations de construire vient préciser que le retrait fixé à 4 mètres pour l'implantation des garages par rapport à la voie ferrée est un retrait minimum.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Le long des voies énumérées ci-après, toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :
- Routes départementales 37 et 24c : 15 mètres de l'axe de la voie et 6 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée.
- Voies communales : 4 mètres de la limite d'emprise.
- Voie ferrée : 15 mètres de l'axe de la voie.

2 - Cette règle ne s'applique pas pour l'implantation des piscines.

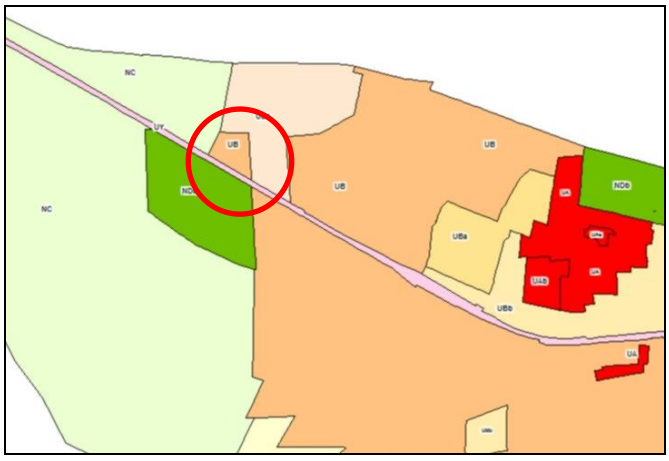
3 - En bordure de la voie ferrée, les garages pourront être construits à 4 m minimum de la limite de propriété.

4 - Les ouvrages techniques ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit au moins à 1 mètre du domaine public.

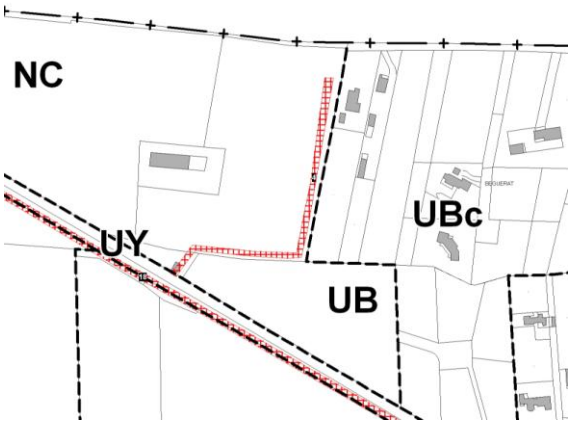
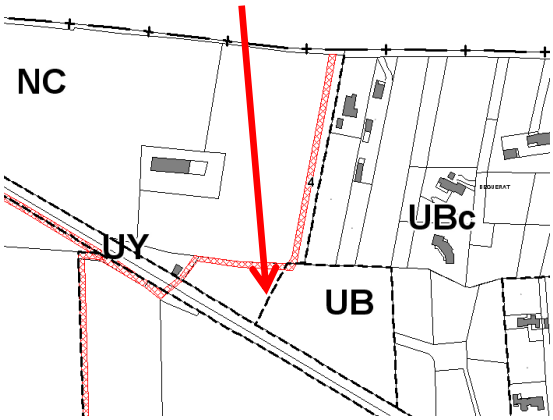
2.7.2. Corrections des limites de la zone UB/NC de Bordeneuve

Suite à la numérisation du plan de zonage du POS de la commune de Brax lors de la dernière modification, il est apparu qu'une limite de zone n'avait pas été redessinée sur le plan de zonage alors que le libellé de la zone apparait bien sur le plan et que les contours de cette zone ont été reportés sur la carte de synthèse en couleur figurant sur le document graphique.

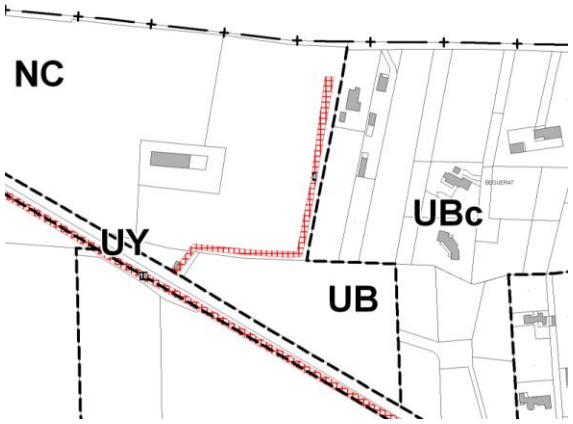
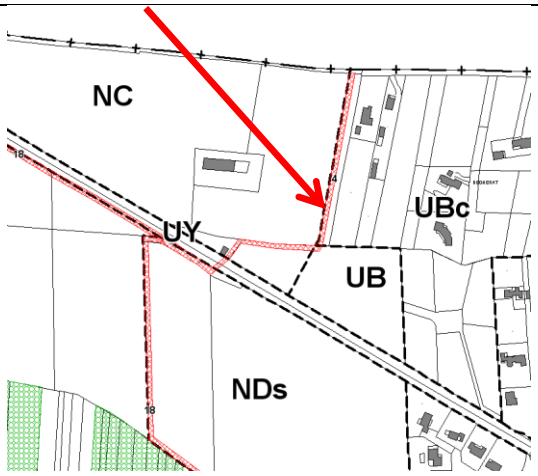
Aussi, il convient de reporter la limite de zone conformément au plan synoptique :



Extrait du plan synoptique

POS en vigueur	Projet de modification
	

La voie de desserte de la zone UB ainsi délimitée se superpose pour partie avec l'emplacement réservé N° 4 modifié (cf modification 2.6.1. ci-dessus). Cet emplacement a pour destination la création d'un passage pour piétons et cycles. Pour rendre fonctionnel les aménagements prévus pour les zones urbaines il est proposé de redéfinir la limite du secteur UBc pour englober la partie nord de l'emplacement réservé N°4.

POS en vigueur	Projet de modification
	

2.8. Synthèse des modifications

2.8.1. Rapport de présentation

La notice sera annexée au rapport de présentation conformément à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme

2.8.2. Règlement écrit

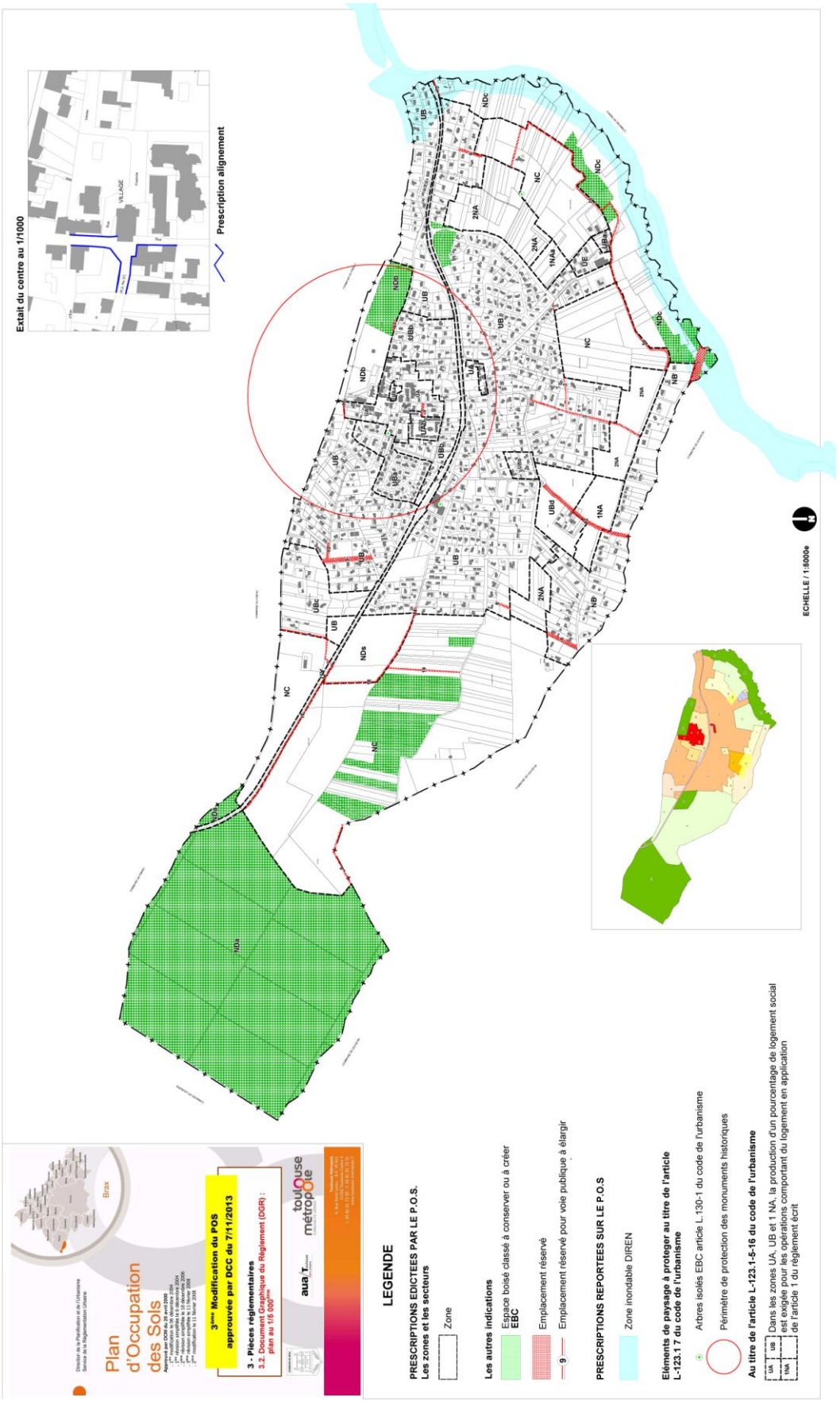
Dispositions générales	**Article 5**	• Actualisation des dispositions relatives aux ouvrages techniques
Zone UA	**Article 1**	• Insertion des dispositions en faveur du logement social • Actualisation des dénominations relatives aux constructions et ouvrages publiques ou d'intérêt général
	Article 3	• Insertions des dispositions communes aux POS/PLU Toulouse Métropole • distinction des accès pour deux logement sou plus
	Article 7	• implantation des annexes à l'habitat sur chaque limite • implantation des annexes à l'habitat à 4 m des cours d'eau
	Article 13	• Précision du mode de calcul des espaces libres
Zone UB	**Article 1**	• Insertion des dispositions en faveur du logement social • Actualisation des dénominations relatives aux constructions et ouvrages publiques ou d'intérêt général
	Article 3	• Insertions des dispositions communes aux POS/PLU Toulouse Métropole
	Article 6 **Article 7**	• Nouvelle règle applicable aux constructions et ouvrages publiques ou d'intérêt général et à l'implantation des garages • implantation des annexes à l'habitat sur chaque limite
	Article 5 **Article 10** **Article 14**	• Actualisation des dénominations relatives aux constructions publiques ou d'intérêt général • Suppression des mentions relatives aux ouvrages techniques
	Article 11	• Reformulation des dispositions particulières
	Article 13	• Précision du mode de calcul des espaces libres
Zone UE	**Article 1**	• Actualisation des dénominations relatives aux constructions et ouvrages publiques ou d'intérêt général
	Article 3	• Insertions des dispositions communes aux POS/PLU Toulouse Métropole
	Article 6	• Nouvelle règle applicable aux constructions et ouvrages publiques ou d'intérêt général
	Article 9 **Article 10**	• Actualisation des dénominations relatives aux constructions publiques ou d'intérêt général • Suppression des mentions relatives aux ouvrages techniques
Zone UY		Inchangées
Zone 1NA	**Article 1**	• Création d'un secteur 1NAa et conditions d'ouverture à l'urbanisation • Insertion des dispositions en faveur du logement social • Actualisation des dénominations relatives aux constructions et ouvrages publiques ou d'intérêt général
	Article 3	• Insertions des dispositions communes aux POS/PLU Toulouse Métropole
	Article 5	• Suppression de la taille minimale des parcelles
	Article 6 **Article 7**	• Nouvelle règle applicable aux constructions et ouvrages publiques ou d'intérêt général • implantation des annexes à l'habitat sur chaque limite
	Article 10	• Actualisation des dénominations relatives aux constructions publiques ou d'intérêt général • Suppression des mentions relatives aux ouvrages techniques
	Article 13	• Précision du mode de calcul des espaces libres
	Article 14	• Introduction d'un COS pour la zone 1NAa • Actualisation des dénominations relatives aux constructions publiques ou d'intérêt général • Suppression des mentions relatives aux ouvrages techniques

Zone 2NA	**Article 1**	• Suppression des mentions relatives aux ouvrages techniques
Zone NB	**Article 1**	• Actualisation des dénominations relatives aux constructions et ouvrages publiques ou d'intérêt général
	Article 3 :	• insertions des dispositions communes aux POS/PLU Toulouse Métropole
	Article 6 **Article 7**	• Nouvelle règle applicable aux constructions et ouvrages publiques ou d'intérêt général • implantation des annexes à l'habitat sur chaque limite
	Article 13	• Précision du mode de calcul des espaces libres
	Article 10 **Article 14**	• Actualisation des dénominations relatives aux constructions publiques ou d'intérêt général • Suppression des mentions relatives aux ouvrages techniques
Zone NC	**Article 1**	• Actualisation des dénominations relatives aux constructions et ouvrages publiques ou d'intérêt général
	Article 6	• Nouvelle règle applicable aux constructions et ouvrages publiques ou d'intérêt général ou d'intérêt général
	Article 10	• Actualisation des dénominations relatives aux constructions publiques ou d'intérêt général • suppression des mentions relatives aux ouvrages techniques
Zone ND	**Article 1**	• Autorisation des constructions publiques ou d'intérêt général en NDb • Actualisation des dénominations relatives aux constructions et ouvrages publiques ou d'intérêt général
	Article 6 **Article 7**	• Nouvelle règle applicable aux constructions et ouvrages publiques ou d'intérêt général
	Article 10	• Limitation de hauteur pour les constructions et ouvrages publiques ou d'intérêt général
	Article 11	• Obligation de consultation ABF
	Article 12	• Introduction d'une norme de stationnement pour les constructions et ouvrages publiques ou d'intérêt général
Annexe		• Recommandations SDIS

2.8.3. Tableau d'évolution des superficies de zones

Zones	Superficie ha	
	POS Modif2/Rév. simpl3	POS Modif 3
UA	8,62	8,62
UB	151,64	151,64
UE	1,48	1,48
UY	5,34	5,34
1NA	4,32	6,00
2NA	20,27	18,59
NB	19,11	19,11
NC	107,33	107,33
ND	124,72	124,72
Total général	**442,84**	**442,84**

2.8.4. Règlement graphique

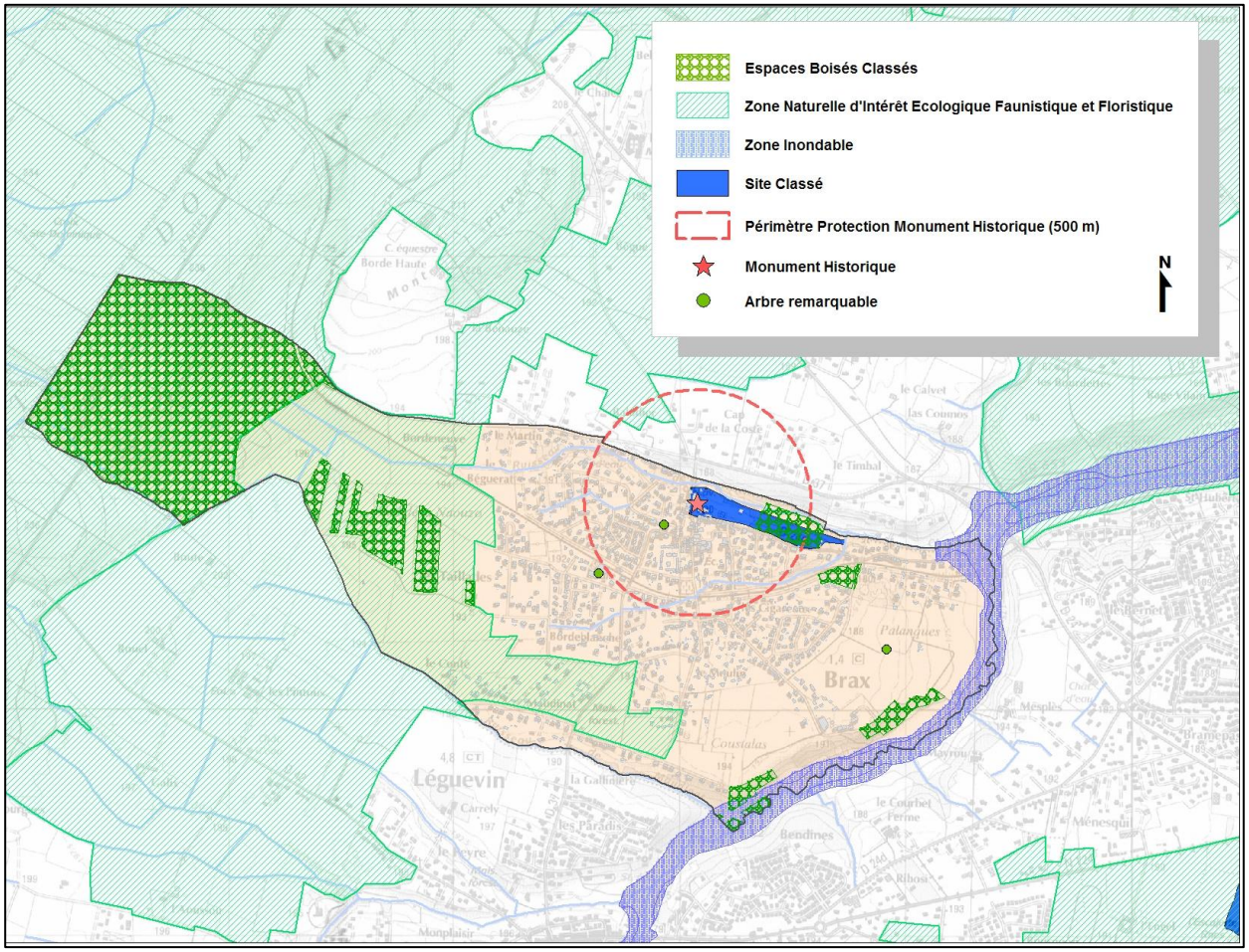


2.8.5. Liste des ER

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie indicative en m²
1	Réalisation de travaux de desserte en assainissement et en eaux usées	Toulouse Métropole	4 500
2	Création d'une voie dans le cadre de l'aménagement du centre, lieu-dit Ladugarre	Toulouse Métropole	520
3	Acquisition et aménagement du chemin du Moulin de Vieille Guerre (largeur 9 m)	Toulouse Métropole	3400
4	Passage piétonnier et cyclable lieu-dit Bordeneuve	Toulouse Métropole	2200
5	Aménagement de l'espace vert à Béguérat	Commune	3700
6	Prolongement de l'impasse de Palanques	Toulouse Métropole	1000
7	Continuité et élargissement du chemin de Cabanot, lieu-dit Plaine de Vieille Guerre	Toulouse Métropole	620
8	Voie de liaison des quartiers Taillades et Maudinat	Toulouse Métropole	2 550
9	Continuité du chemin rural des Taillades à la forêt de Bouconne à usage piétonnier, cyclable, de service et agricole	Toulouse Métropole	1 500
10	Passage piétonnier à Béguérat	Toulouse Métropole	600
12	Elargissement de la voie avec création d'une piste cyclable à Borde Blanque et Plaine du Moulin (largeur totale de la voie 15 m)	Toulouse Métropole	6 250
13	Aménagement routier en bordure du parc du château	Toulouse Métropole	460
14	Prolongement de la rue du stade (côté Ouest) et création d'une raquette de retournement	Toulouse Métropole	340
15	Passage piétonnier longeant la station d'épuration	Toulouse Métropole	350
16	Elargissement ou création du chemin rural des lieudits Plaine de Laspiacères et Plaine de Vieille Guerre à usage piétonnier, cyclable, de service et agricole	Toulouse Métropole	9 000
17	Passage piétonnier au nord du village avec jonction à la RD 37	Toulouse Métropole	430
18	Liaison piétonne et cyclable jusqu'à la forêt de Bouconne, lieu-dit Tail de la Naouzo	Toulouse Métropole	7 000
19	Création d'un second accès vers la nouvelle zone sportive	Toulouse Métropole	1 600

3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU POS SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

3.1. Rappel de l'état initial de l'environnement



La commune de Brax s'inscrit au sein de l'espace des « Terrasses alluviales » de la Garonne. Elle se positionne à cheval sur les moyennes et hautes terrasses de la Garonne.

La commune est traversée par plusieurs cours d'eau dont les principaux sont le Courbet (en limite est), le Courget (traversant la commune d'ouest en est), le ruisseau de la Chauge (en limite nord) et le Maudinat en limite sud.

L'essentiel de l'occupation des sols relève soit de l'agriculture intensive, soit de l'urbanisation. La végétation rivulaire des cours d'eau est donc quasiment la seule à assurer le maintien de la dynamique, de la diversité écologique et de l'équilibre des milieux.

La trame verte communale se structure à partir de deux entités principales :

- Le réseau hydrographique (le Courbet et la Chauge)
- L'ensemble forestier de Bouconne (auxquelles s'adjoignent plusieurs petits massifs boisés principalement sur le plateau).

On peut signaler aussi, quelques espaces verts dans la partie urbanisées, et notamment le parc du château de Brax, ainsi que des cheminements doux reliant les zones d'habitat entre elles, et rapprochant ces dernières des espaces verts, de loisir, et naturels.

Deux Zones d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de deuxième génération couvrent une partie du territoire communal :

- La ZNIEFF de type 1 « Forêt de Bouconne », qui englobe l'ensemble du massif boisé de Bouconne et quelques parcelles en périphérie. 3 % de sa surface se trouve sur le territoire de Brax.
- La ZNIEFF de type 2 « Terrasses de Bouconne et du Courbet », dont le tracé rassemble, en deux noyaux disjoints, un grand nombre de stations d'espèces végétales déterminantes (Rosa gallica, Ranunculus ophioglossifolius et Neotinea lactea) situées entre la forêt de Bouconne et l'agglomération toulousaine. 5 % de sa surface se trouve sur le territoire de Brax.

L'agriculture couvre 35 % de la surface communale, et se situe principalement dans la partie ouest (proche de la forêt de Bouconne) et la partie sud / sud-est. Il s'agit de grandes zones ouvertes cultivées dominant le paysage, accompagnées cependant de quelques friches ponctuelles.

Il n'existe pas de plan de prévention des risques d'inondation couvrant Brax, cependant la commune est classée parmi les communes « à risque connu, non prioritaire » en matière de risques d'inondation de plaine, inondation à écoulement lent mais souvent aggravé par l'urbanisation et l 'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

En matière de patrimoine architectural, un édifice, protégé au titre de la loi relative à la protection des monuments historiques, est répertorié sur la commune de Brax. Il s'agit du Château de Brax, situé au Nord du cœur de village. Il bénéficie à ce titre d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon.

Enfin, le site du château de Brax et son environnement immédiat (parc boisé) sont également classés au titre de la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

3.2. Incidences du projet sur l'environnement

3.2.1. Permettre l'agrandissement de la Maison d'accueil spécialisée de l'ASEI au Château de Brax

Le projet d'extension de la structure ASEI n'aura pas d'impact négatif sur l'environnement ; car il ne remet pas en cause les espaces végétalisés et boisés situés autour dans le parc du Château de Brax. En effet, le nouveau bâtiment envisagé, sera implanté à l'emplacement actuel des terrains de tennis et des places de stationnement. Les boisements situés à l'Est et au nord du château seront préservés.

En plus de modifier les articles 1, 6, 7, 10 et 12 afin de permettre l'extension dans la zone NDd, l'article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions » sera lui aussi modifié afin de rappeler que tout projet d'extension des constructions existantes situées dans le périmètre de protection des monuments historiques, (généré ici par le Château de Brax qui abrite les locaux de l'ASEI) sera soumis pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

3.2.2. Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone de Laspiacères

Le projet d'urbanisation de la zone de Laspiacères (2 NA) n'aura pas d'impact négatif sur l'environnement puisque qu'elle est déjà identifié en tant que zone à urbaniser. En effet, la création d'un secteur 1 NAa ouvert à l'urbanisation (C.O.S. non nul) d'une emprise d'environ 16 800 m² se fera sur une partie de l'actuelle zone 2 NA fermée à l'urbanisation mais identifiée en tant que réserve foncière en continuité de l'urbain existant.

La création de ce nouveau lotissement ne se fera que sous certaines conditions :

- que les réseaux soient suffisants pour supporter la desserte des futurs bâtiments raccordés,
- en suivant les prescriptions inscrites au schéma d'aménagement de Laspiacères.

3.2.3. Inciter à la construction de logements sociaux en réactualisant les outils règlementaires du POS

Cette actualisation du règlement d'urbanisme de la commune n'aura aucun impact sur l'environnement.

3.2.4. Actualiser certaines dispositions du POS conformément aux évolutions de la législation et / ou du contexte territorial

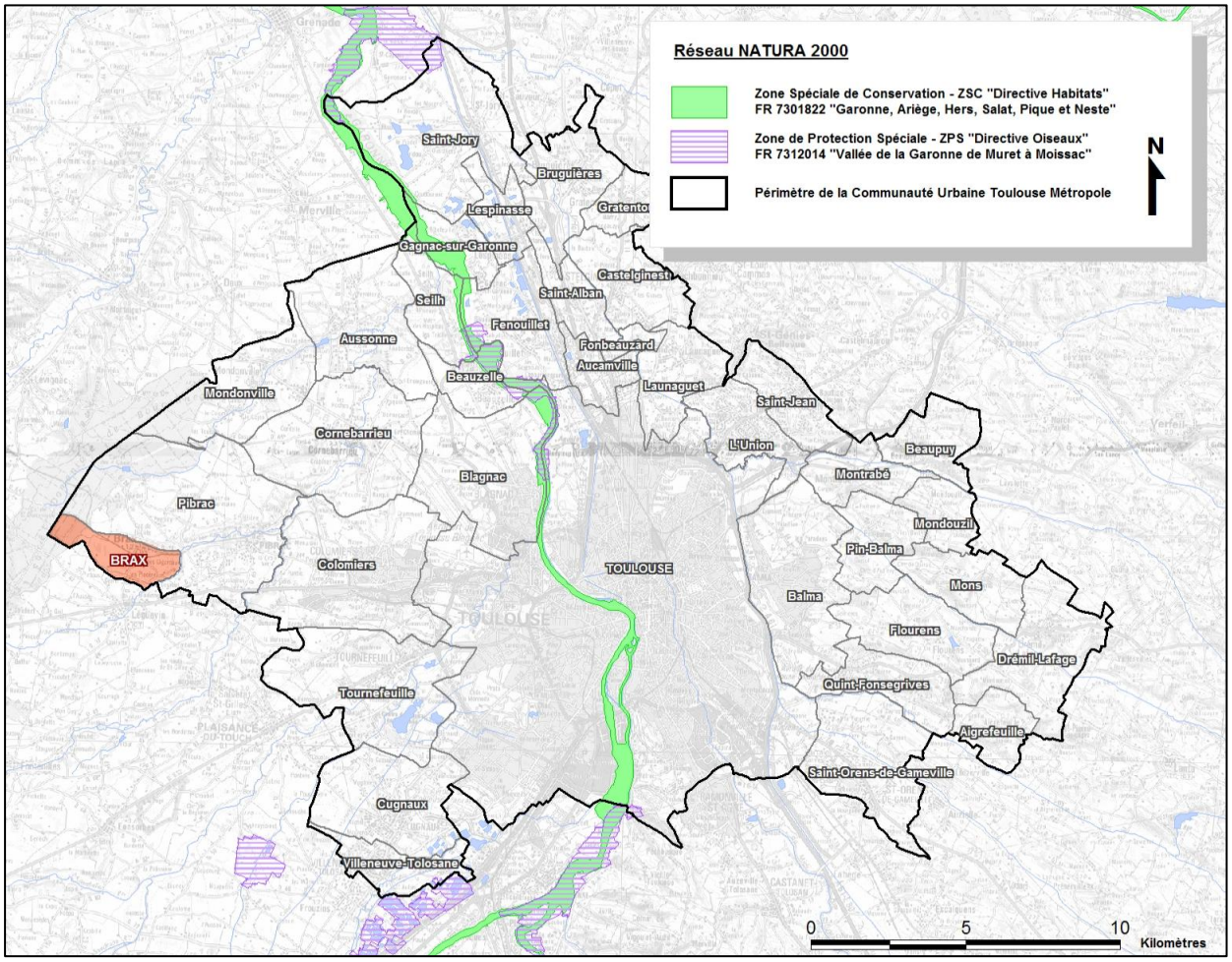
Cette actualisation du règlement d'urbanisme n'aura aucun impact négatif sur l'environnement. Au contraire, l'évolution proposée de l'article 13, relative à la non-comptabilisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le calcul de la surface d'espaces verts exigibles sur une unité foncière, permettra d'augmenter la part d'espace de nature en secteur urbanisé.

3.2.5. Mise à jour de la liste des Emplacements Réservés

Cette actualisation de la liste des Emplacements Réservés n'aura aucun impact négatif sur l'environnement.

Au vu des différents points constituant la présente modification du POS, il n'y aura pas d'incidence majeure du projet sur l'environnement.

3.3. Incidence du projet sur le réseau Natura 2000



La commune de Brax ne possède pas de site Natura 2000 sur son territoire, néanmoins, le réseau traverse l'agglomération toulousaine.

On distingue 2 types de zones :

- La Zone Spéciale de Conservation- ZSC n° FR 7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » correspondant à l'aire de fréquentation historique du Saumon atlantique. Elle abrite plusieurs habitats naturels et espèces animales et végétales, aquatiques et terrestres, d'intérêt communautaire. Le périmètre du site correspond au lit mineur et aux berges des rivières Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste. Sur la Garonne, il inclut également des portions de lit majeur, principalement des convexités de méandres.

- La Zone de Protection Spéciale -ZPS n°FR 7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » où les espèces concernées sont principalement des échassiers (Blongios nain, Bihoreau gris, Aigrette garzette, …) et des rapaces (Balbuzard pêcheur, Aigle botté, Milan noir, …) qui nichent à proximité du fleuve ou qui sont présents en migration.

Au vu des différents points constituant la présente modification du POS, et de l'éloignement de la commune par rapport aux zones de protection, il n'y aura pas d'incidence du projet sur le réseau Natura 2000.

4. PROCEDURE DE LA 3ème MODIFICATION DU POS

4.1. Enquête publique

La présente modification a été mise en œuvre à l'initiative du Président de la CU de Toulouse métropole par arrêté en date du 6 mai 2013 et soumise à enquête publique par arrêté en date du 24 mai 2013.

Madame Claudette GROLLEAU a été désignée comme commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification du POS.

Cette enquête s'est déroulée du 12 juin au 12 juillet 2013 inclus.

4.2. Notification du dossier aux personnes publiques associées

Le dossier de modification du POS, conformément à l'article L-121.4 du Code de l'Urbanisme, a été notifié avant le début de l'enquête aux personnes publiques suivantes pour information :

Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,

Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées,

Monsieur le Président du Conseil Général de la Haute-Garonne,

Monsieur le Président du SMEAT,

Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,

Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,

Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de la Haute-Garonne,

Monsieur le Président du S.M.T.C.,

Monsieur le Maire de Brax

Messieurs les Maires des communes riveraines de Brax.

5. PLANNING DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU POS

ARRÊTÉ	Prescription de la modification
	Elaboration du projet de modification du POS Notification du dossier POS aux personnes publiques associées ci-dessus pour avis

ARRÊTÉ	Mise à enquête publique du 12 juin au 12 juillet 2013
15 jours	Mesures de publicité : affichage + 2 journaux régionaux ou locaux
1 mois	Enquête publique (+ nouvelle insertion dans les journaux)
1 mois	PV de synthèse du Commissaire-Enquêteur Réponses de la CUTM Rapport du Commissaire Enquêteur
	Modification du projet et réunions éventuelles
	Délibération du Conseil municipal

DÉLIBÉRATION	Approbation en Conseil Communautaire
	Mesures de publicité : affichage Mairie et CUTM + 1 journal départemental + recueil des actes administratifs Nouveau POS opposable dès réception par la Préfecture, affichage, parution et recueil